

STATUT
KOSZALIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYLESIE”

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę:

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie”, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

Spółdzielnia może używać skrótu o treści: **KSM „Przylesie”**, oraz wyróżniającego ją znaku graficznego. **Siedzibą Spółdzielni jest Koszalin.**

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie mieszkaniowych, gospodarczych i kulturalnych potrzeb członków i ich rodzin, wynikających z zamieszkania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.
2. Dla realizacji celów określonych w ust. 1, Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą polegającą na budowaniu lub nabywaniu budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w nich lokali, a także działalność społeczno-kulturalną.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków, spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) skreślony,
 - c) 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,

- d) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- e) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

2. Wyżej wymieniony przedmiot działalności znajduje odzwierciedlenie w przepisach Polskiej Klasyfikacji Działalności:

- 1) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z)
- 2) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z)
- 3) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z)
- 4) Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych (PKD 77.32.Z)
- 5) Przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43.12.Z)
- 5¹) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z)
- 5²) Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43.29.Z)
- 6) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z)
- 7) Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych (PKD 43.91.Z)
- 8) Wykonywanie instalacji wodnokanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych (PKD 43.22.Z)
- 8¹) Wykonywanie instalacji elektrycznych (PKD 43.21.Z)
- 8²) Wytwarzanie energii elektrycznej (PKD 35.11.Z)
- 8³) Przesyłanie energii elektrycznej (PKD 35.12.Z)
- 8⁴) Dystrybucja energii elektrycznej (PKD 35.13.Z)
- 8⁵) Handel energią elektryczną (PKD 35.14.Z)
- 9) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.39.Z)
- 10) Działalność w zakresie architektury (PKD 71.11.Z)
- 11) Produkcja pozostałych wyrobów stolarskich i ciesielskich dla budownictwa (PKD 16.23.Z)
- 12) Produkcja wyrobów dla budownictwa z tworzyw sztucznych (PKD 22.23.Z)
- 13) Produkcja ceramicznych kafli i płytek (PKD 23.31.Z)
- 14) Produkcja wyrobów budowlanych z betonu (PKD 23.61.Z)
- 15) Cięcie, formowanie i wykańczanie kamienia (PKD 23.70.Z)
- 16) Produkcja konstrukcji metalowych i ich części (PKD 25.11.Z)
- 17) skreślony
- 18) skreślony
- 19) Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81.30.Z)
- 20) skreślony

- 21) skreślony
- 22) Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych (PKD 42.21.Z)
- 23) Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i energetycznych (PKD 42.22.Z)
- 24) Roboty związane z budową dróg i autostrad (PKD 42.11.Z)
- 25) Opieka dzienna nad dziećmi (PKD 88.91.Z)
- 26) Pozaszkolne formy edukacji sportowej oraz zajęć sportowych i rekreacyjnych (PKD 85.51.Z.)
- 27) Pozaszkolne formy edukacji artystycznej (PKD 85.52.Z)
- 28) Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 85.59.B)
- 29) Działalność obiektów kulturalnych (PKD 90.04.Z).

§ 5

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze, innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu.

§ 6

Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne albo przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych.

§ 7

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 8

Spółdzielnia współpracuje na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi. W szczególności Spółdzielnia może tworzyć Spółdzielnie osób prawnych i spółki prawa handlowego oraz przystępować do już istniejących takich Spółdzielni i spółek, a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE

§ 9

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności.
3. Członkiem Spółdzielni jest także osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 9¹

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w tym artykule, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6),
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Zarząd po powzięciu informacji o okolicznościach, o których mowa w ust. 1 podejmuje uchwałę w sprawie stwierdzenia powstania członkostwa, która stanowi podstawę wpisu do rejestru członków.

§ 10

1. Warunkiem przyjęcia na członka osoby, o której mowa w § 9 ust. 4 Statutu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania (jeśli przystępujący jest osobą prawną – odpowiednio jej nazwę i siedzibę), ilość zadeklarowanych udziałów o ile ich wniesienie przewidują powszechnie obowiązujące przepisy prawa. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po śmierci wypłacić jego udziały.
2. Skreślony.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

4. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu, o którym mowa w § 9 ust. 4 powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
5. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia. O uchwale Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 11

Skreślony

DZIAŁ III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 12

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo do zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
- 3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4) prawo do otrzymania zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w sposób określony w Statucie,
- 5) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 5¹) członek ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań

finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie; wysokość odpłatności ustala Zarząd Spółdzielni,

- 6) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
- 7) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 8) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał i w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w Statucie.
- 9) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z części wspólnych nieruchomości,
- 10) skreślony
- 11) skreślony
- 12) skreślony
- 13) skreślony.

§ 13

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały o ile ich wniesienie przewidują powszechnie obowiązujące przepisy prawa,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub pokryć koszty budowy lokalu określone umową,
- 4) uiszczać terminowo opłaty, o których mowa w § 111 Statutu oraz Regulaminie określającym zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obowiązki spółdzielni i użytkowników lokali oraz rozliczeń spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale,
- 5) przestrzegać postanowień Regulaminu używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 6) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym mieszkańcom,
- 7) nie dokonywać samowolnej ingerencji w instalację elektryczną, gazową, wodociągową, centralnej ciepłej wody, centralnego ogrzewania, wodomierze i nakładki do radiowego odczytu oraz podzielniki kosztów ciepła i ciepłomierze; bezwzględnie zabrania się w zasobach Spółdzielni przechowywania i używania butli gazowych,
- 8) współdziałać w ochronie wspólnego dobra i dobrego imienia Spółdzielni,

- 9) udostępnić lokal (zezwoić na wstęp) osobom upoważnionym przez Zarząd, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje bądź modernizację instalacji, a także w przypadku zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - 10) udostępnić lokal (zezwoić na wstęp) osobom upoważnionym przez Zarząd w celu przeprowadzenia przewidzianych Prawem budowlanym przeglądów instalacji elektrycznej i gazowej,
 - 11) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do grona członków Spółdzielni, w szczególności o każdej zmianie miejsca zamieszkania trwającej dłużej niż 14 dni pod rygorem uznania za skutecznie doręczoną korespondencję wysłaną przez Spółdzielnię na adres wskazany przez członka lub wynikający z deklaracji członkowskiej; w opisanym przypadku korespondencja pozostaje w aktach członka,
 - 12) na żądanie Spółdzielni wypełnić oświadczenie, w którym zawarte są informacje dotyczące osób przebywających w lokalu i zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w tym oświadczeniu oraz w deklaracji przystąpienia na członka,
 - 13) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
 - 14) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 15) uczestniczyć w spłacie zaciągniętych przez Spółdzielnię kredytów w części przypadającej na dany lokal mieszkalny w wysokości określonej przepisami prawa.
2. Skreślony.

§ 14

Skreślony

§ 15

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

DZIAŁ IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 16

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Jeżeli członkowi przysługuje 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 Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 17

1. Właściciel lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 18

Skreślony

§ 19

Skreślony

§ 20

Skreślony

§ 21

Skreślony

DZIAŁ V. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY

§ 22

1. Osoba, która zostaje członkiem Spółdzielni zobowiązana jest do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów, o ile ich wniesienie przewidują powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 wysokość wpisowego i udziału określa uchwała Zarządu.
3. Udziały nie podlegają waloryzacji a ich zwrot w wartości nominalnej następuje w takim zakresie, w jakim nie zostały one przeznaczone na pokrycie strat bilansowych Spółdzielni. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 23

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal. Osoba ta wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między pełnym kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu) lub sfinansowaną ze środków własnych Spółdzielni. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na pokrycie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

2. Wkład budowlany stanowi kwota wniesiona na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2, rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na dany lokal.
4. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, lub osoba posiadająca roszczenie o ustanowienie takiego prawa jest obowiązana wnieść przed zamieszkaniem w przydzielonym mu lokalu:
 - a) zaliczkę na wkład mieszkaniowy lub budowlany, jeżeli inwestycja jest finansowana częściowo ze środków własnych Spółdzielni lub z zaciągniętego przez nią kredytu bankowego,
 - b) wkład mieszkaniowy lub budowlany we wstępnie ustalonej wysokości, jeżeli inwestycja jest finansowana ze środków własnych członków lub z zaciągniętych przez nich kredytów bankowych.
5. Wysokość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz ewentualnych rat spłaty tych wkładów określa Zarząd z uwzględnieniem aktualnie obowiązujących przepisów o finansowaniu (kredytowaniu) budownictwa mieszkaniowego.
6. Koszty budowy lokali oraz wysokość wkładów mieszkaniowych i budowlanych na lokale z nowych inwestycji ustala się dwuetapowo:
 - a) wstępnie – przed zawarciem umów o budowę lokali na podstawie planowanych kosztów zadania inwestycyjnego,
 - b) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
7. Osoba zawierająca umowę o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo innej osoby, wnosi przed zamieszkaniem w tym lokalu wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie, której prawo wygasło oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
8. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
9. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, którzy nie uzupełnili wkładu mieszkaniowego przypadającego na ich lokal do wysokości wynikającej z rozliczenia zadania inwestycyjnego, obowiązani są go uzupełnić do wymaganej wysokości przed ustanowieniem prawa odrębnej własności do tego lokalu.

10. Osoby nabywające lokale w nowobudowanych budynkach w celu ustanowienia na ich rzecz prawa odrębnej własności lokali wnoszą zaliczki na poczet ceny w wysokości i terminach określonych przez Zarząd stosownie do przepisów części szczegółowej Statutu, Dział III.
11. Osoby nabywające lokale mieszkalne, użytkowe, garaże bądź miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych stanowiących własność Spółdzielni wnoszą pełną cenę sprzedaży przed ustanowieniem prawa odrębnej własności.

DZIAŁ VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 24

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd
 - 4) Skreślony
 - 5) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Skreślony.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni (z wyłączeniem wyborów do organów Spółdzielni), uwzględnia się głosy oddane za uchwałą, przeciw uchwale i głosy wstrzymujące się.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na podstawie Statutu.
6. W wyjątkowych okolicznościach, bądź nagłych przypadkach losowych statutowe organy mogą obradować w trybie wyjątkowym przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (telefon, wideokonferencja, telekonferencja, komunikator, poczta elektroniczna). Szczegółowe zasady przeprowadzania takiego trybu obradowania określają regulaminy tych organów.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 25

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Każdy członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście, bądź może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka, również w przypadku odbywania Walnego Zgromadzenia podzielonego na części.
- 2¹. Osoby prawne, będące członkami spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
3. Każdy członek na Walnym Zgromadzeniu ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu, oprócz członków, mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związków Rewizyjnych, Krajowej Rady Spółdzielczej, członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu.
5. W wyjątkowych okolicznościach, bądź nagłych przypadkach losowych takich jak np. zagrożenie epidemiczne, organ zwołujący Walne Zgromadzenie może zarządzić podjęcie określonych uchwał na piśmie w drodze indywidualnego zbierania głosów. Szczegółowe zasady przeprowadzania takiego trybu obradowania określa każdorazowo uchwała organu zwołującego, o ile przepisy powszechnie obowiązujące nie stanowią inaczej.

§ 26

Skreślony

§ 27

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (tj. zysku z działalności gospodarczej Spółdzielni niebędącej gospodarką zasobami mieszkaniowymi), lub sposobu pokrycia strat,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni,

- 5) uchwalanie zmian Statutu,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienia z niego,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) upoważniania Zarządu do działań mających na celu założenie Związku Rewizyjnego lub innego związku,
- 9) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 10) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 11) decydowanie o wyodrębnieniu Osiedli pod względem organizacyjnym,
- 12) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 13) 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,
- 14) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 15) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 16) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 17) wybieranie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 18) skreślony.

§ 28

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd co najmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd - w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) przynajmniej $\frac{1}{4}$ liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 29

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, lub jego części zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Dopuszcza się zawiadomienie poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze Spółdzielni i zwyczajowych miejscach ogłoszeń na terenie Spółdzielni.
2. Skreślony.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni, Związku Rewizyjnego oraz Krajowej Rady Spółdzielczej na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w sposób określony w ust. 1.

§ 30

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w przepisie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, jak również zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, skreślenie z porządku obrad poszczególnych spraw, odroczenie ich rozpatrywania, bądź zamieszczenie nowych spraw jest niedopuszczalne.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni, gdy Statut takie wybory przewiduje. Na żądanie $\frac{1}{4}$ liczby uprawnionych, obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Dopuszcza się elektroniczny tryb głosowania nad uchwałami.
6. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi odbywa się tajnie.
7. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, o ile Ustawa lub Statut nie stanowią inaczej. Większość kwalifikowana wymagana jest w przypadkach:
 - $\frac{2}{3}$ głosów dla podjęcia uchwały w sprawie zmiany Statutu, w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu, w sprawie połączenia lub podziału Spółdzielni;

- $\frac{3}{4}$ głosów dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby członków, uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej $\frac{1}{5}$ ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. Uchwała w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu, lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej jest ważna niezależnie od liczby uczestniczących w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uprawnionych do głosowania.
9. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
10. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 9 poparte przez minimum 10 członków w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, lub jego pierwszej części. Prawo wnoszenia poprawek do projektów uchwał przysługuje członkom nie później niż na 3 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
11. Zarząd przygotowuje pod względem formalnym projekty uchwał i poprawki zgłoszone przez członków i przedkłada je pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.

§ 31

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.

§ 32

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej, inny upoważniony członek Rady Nadzorczej lub upoważniony członek organu zwołującego.

2. Walne Zgromadzenie i wszystkie jego części wybierają prezydium zebrania w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 33

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia i wszystkich jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd przez dziesięć lat.

RADA NADZORCZA

§ 34

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 35

1. Rada Nadzorcza składa się z 9-15 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do wyboru nowej Rady.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 36

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Wybory do Rady Nadzorczej odbywają się w systemie mandatowym tj. z podziałem mandatów na poszczególne Osiedla. Liczba mandatów przypadająca na dane Osiedle jest wprost proporcjonalna do liczby członków tego Osiedla. Podział mandatów wynika z proporcji ogólnej liczby członków Spółdzielni do liczby członków w danym Osiedlu.
3. Uchwałę o ustaleniu liczby członków Rady Nadzorczej na daną kadencję oraz o podziale mandatów podejmuje Zarząd.

§ 37

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
- 4) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 38

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił przed upływem kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka. Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej można sprawować tylko przez dwie kolejne kadencje.
3. Członkom Rady Nadzorczej może przysługiwać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń w wysokości nie wyższej niż:
 - przewodniczący Rady Nadzorczej – 1-krotność minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - zastępca przewodniczącego, sekretarz, przewodniczący komisji problemowych – 0,8 wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - pozostali członkowie – 0,7 wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,Określenie wysokości wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie odrębną uchwałą.

§ 39

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programu działalności kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,

- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do wykonania tych czynności wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 7) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 8) uchwalanie regulaminu Rad Osiedli,
- 9) uchwalanie regulaminu określającego tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz formy pracy Rady Nadzorczej,
- 10) skreślony,
- 11) uchwalanie regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obowiązki spółdzielni i użytkowników lokali oraz rozliczeń spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale,
- 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 13) uchwalanie regulaminu określającego kryteria najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 14) uchwalanie regulaminu określającego szczegółowe zasady korzystania przez członków i innych użytkowników z garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 15) uchwalanie regulaminów określających zasady tworzenia i gospodarowania funduszami tj. regulamin tworzenia i zasad gospodarowania funduszem remontowym; regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym; zasady tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego; regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem społeczno – wychowawczym; regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu wkładów budowlanych; regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy wkładów mieszkaniowych; regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu nagród,
- 16) uchwalanie innych regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia,
- 17) skreślony,
- 18) uchylanie uchwał Rad Osiedli, jeżeli są one niezgodne z przepisami prawa, Statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej – uchycenie może nastąpić w ciągu trzydziestu

dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w ciągu trzech miesięcy od daty jej podjęcia,

- 19) rozpatrywanie odwołań członków Spółdzielni od decyzji Zarządu i od decyzji Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
 - 20) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 21) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych Statutem,
 - 22) podejmowanie uchwały w sprawie zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 23) wybór i odwoływanie członków Rad Osiedli; ustalanie zasad przeprowadzania wyborów w tym między innymi ustalenie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli na daną kadencję,
 - 24) uchwalanie wskaźników do planów gospodarczych Spółdzielni,
 - 25) skreślony,
 - 26) podejmowanie decyzji w zakresie badania sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości oraz wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
 - 27) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zatwierdzających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 28) skreślony.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności.

§ 40

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a pod jego nieobecność zastępca przewodniczącego – co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania organu zwołuje Zarząd.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwoływane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu – w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 41

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, prezydium Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego i innych związków oraz zaproszeni goście.

§ 42

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie pracy Rady Nadzorczej i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 43

Rada Nadzorcza uchwała regulamin określający tryb obradowania podejmowania uchwał oraz formy pracy Rady.

ZARZĄD

§ 44

1. Zarząd składa się z trzech osób: prezesa, zastępcy prezesa i członka Zarządu, wybieranych przez Radę Nadzorczą - w tym prezesa wybieranego w drodze konkursu.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium. Przepis § 30 ust. 2 zd. 2 Statutu stosuje się odpowiednio.
3. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu w każdym czasie. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni – Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy, stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
5. Członek Zarządu może zrzec się funkcji członka w formie oświadczenia, które jest równoznaczne z oświadczeniem o rozwiązaniu umowy o pracę.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. Odwołanie członka Zarządu następuje większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący odwołania.

§ 45

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) udzielanie pełnomocnictw,
 - 2) składanie sprawozdań ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,

- 3) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, w sprawach stwierdzenia nabycia albo utraty członkostwa, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności kulturalnej Spółdzielni,
 - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
 - 6) zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań,
 - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 9) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 10) zwoływanie pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania organu w ciągu 30 dni od daty Walnego Zgromadzenia, bądź jego ostatniej części,
 - 11) w oparciu o protokoły z każdej części Walnego Zgromadzenia obliczanie ostatecznych wyników wszystkich głosowań i sporządzanie zbiorczej, formalnej uchwały Walnego Zgromadzenia.
 - 12) ustalanie stawek opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych w tym garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
3. Zarząd współdziała z organami władzy i administracji lokalnej i innymi organami administracji, oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

§ 46

1. Zarząd podejmuje uchwały na okresowo odbywanych posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych regulaminem.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu.

§ 47

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się przez podpisanie oświadczenia przez upoważnione osoby pod pieczęcią Spółdzielni.
3. Oświadczenia kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 48

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

GRUPY CZŁONKOWSKIE

§ 49 - § 50

Skreślone

RADA OSIEDLA

§ 51

1. Rada Osiedla składa się z 5-11 członków wybranych przez Radę Nadzorczą na okres 4 lat spośród członków Spółdzielni, posiadających prawo do lokalu w danym Osiedlu.
2. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli określa Rada Nadzorcza.
3. Członkom Rady Osiedla może przysługiwać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń w wysokości nie wyższej niż:
 - przewodniczący Rady Osiedla – 0,5 wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - zastępca przewodniczącego, sekretarz, przewodniczący komisji problemowych – 0,4 wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - pozostali członkowie – 0,3 wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,Uchwałę w sprawie przyznania wynagrodzenia członkom Rady Osiedla oraz określenie jego wysokości podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 52

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni albo zamiany lokalu na lokal położony w innym Osiedlu.
3. Rady Osiedla może być odwołany przez Radę Nadzorczą przed upływem okresu na jaki został wybrany większością $\frac{2}{3}$ głosów.
4. Na miejsce członka Rady Osiedla, który mandat utracił, Rada Nadzorcza dokonuje wyboru innego członka Rady Osiedla, którego kadencja upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.
5. Szczegółowy tryb przeprowadzenia wyborów członków Rady Osiedla określa Regulamin pracy Rady Nadzorczej.

§ 53

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczo – finansowych Osiedla w ramach wskaźników ekonomicznych ustalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) skreślony
 - 3) skreślony
 - 4) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością dotyczącą spraw Osiedla i administracji Osiedla,
 - 5) zgłaszanie wniosków dotyczących utworzenia na terenie Osiedla placówek gospodarczych i socjalno-kulturalnych,
 - 6) opiniowanie zamierzeń inwestycyjnych Spółdzielni na terenie Osiedla,
 - 7) opiniowanie kandydata na stanowisku kierownika Osiedla,
 - 8) skreślony
 - 9) propagowanie kultury współżycia społecznego i poszanowania mienia wspólnego,
 - 10) organizowanie społecznej pomocy i opieki,
 - 11) podejmowanie inicjatywy we wszystkich sprawach Osiedla,
 - 12) skreślony
 - 13) zgłaszanie wniosków w sprawie odwołania kierownika Osiedla,
 - 14) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez mieszkańców Osiedla i skarg na działalność administracji Osiedla,
 - 15) skreślony
 - 16) mediowanie w sprawach konfliktowych członków Spółdzielni,

- 17) współdziałanie z organami administracji lokalnej i organizacjami społecznymi w dziedzinie poprawy warunków socjalnych i kulturalnych w Osiedlu i innych zadań o charakterze ogólnomiejskim.
2. Rada Osiedla współdziała z organami Spółdzielni oraz organami administracji, organizacjami społecznymi w zakresie zadań Osiedla i Miasta.

§ 54

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ VII. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 55

1. Wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu trzydziestu dni, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana w ciągu sześćdziesięciu dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W przypadku odmownego załatwienia wniosku, w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i poinformować członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu dziewięćdziesięciu dni od dnia jego wniosku i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu trzydziestu dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie, od dnia otrzymania tej uchwały wraz z uzasadnieniem na piśmie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na trzydzieści dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia.

6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminów określonych w Statucie, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się - usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.

DZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 56

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest to działalność spółdzielni mieszkaniowej polegająca na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości stanowiących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia może dodatkowo prowadzić działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
3. Zysk Spółdzielni z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową.
4. Ze środków z nadwyżki bilansowej nie korzystają osoby, które po dniu 09 września 2017 roku nabyły członkostwo w Spółdzielni z mocy prawa i nie uiszczyły wpisowego i udziału a także osoby, które po tym dniu złożyły deklarację członkowską i nie uiszczyły wpisowego i udziału.

§ 57

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz remontowy (w ramach którego mogą być tworzone następujące fundusze: fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości, centralny fundusz remontowy, fundusz remontowy ogólny celowy dot. części osiedla bądź całej spółdzielni),
 - 6) fundusz społeczno – kulturalny,
 - 7) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 8) fundusz nagród.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

3. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony i wykorzystywany jest na zasadach określonych w innych przepisach.
4. O podziale nadwyżki bilansowej decyduje uchwałą Walne Zgromadzenie z zastrzeżeniem, że środki wydatkowane powinny być według następującej kolejności:
 - fundusz zasobowy,
 - dofinansowanie remontów (poprzez dofinansowanie remontów wykonywanych w ramach funduszy wymienionych w § 57 ust. 1 pkt. 5 statutu),
 - budowa infrastruktury technicznej i socjalnej,
 - inwestycje mieszkaniowe i niemieszkaniowe,
 - dywidenda.
5. Działalność społeczno – wychowawcza może być finansowana w całości lub w części z dochodów działalności gospodarczej.

§ 58

1. Skreślony.
2. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz udziałowy,
 - 3) inne fundusze według kolejności określonej w § 57 ust. 1.
3. Sposób pokrycia strat każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 59

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

A. PRZEPISY OGÓLNE

§ 60

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wymagany wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do

lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 111 ust. 4 Statutu.
9. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

B. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 61

Skreślony

§ 62

Zasady i tryb postępowania dotyczące wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach zaległości z zapłatą opłat,

o których mowa w § 111 ust. 4 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym - regulują obowiązujące przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 63

Skreślony

§ 63¹

Skreślony

C. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓLDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 64

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, po spełnieniu przez niego warunków określonych w Ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu.
2. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inne osoby własności lokali mieszkalnych w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu, bądź lokali przystosowanych do powyższych potrzeb.
3. Skreślony
4. Skreślony.

§ 65

skreślony

D. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓLDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

Wnoszenie wkładów mieszkaniowych na lokale mieszkalne z nowych inwestycji

§ 66 - § 70

skreślone

Rozliczenie wkładów mieszkaniowych

§ 71 - § 75

skreślone

DZIAŁ II. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

A. PRZEPISY OGÓLNE

§ 76

1. Skreślony.
2. Skreślony.
3. Skreślony.
4. Skreślony.
5. Skreślony.
6. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
7. Skreślony.
8. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
9. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
10. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
11. Skreślony.
12. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 i 5 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

B. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 77 - § 79

skreślony

§ 80

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

§ 81 - § 84

skreślony

C. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓLDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 85

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z żądającymi umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu przez nich obowiązków wynikających z Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Skreślony.

§ 86

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na żądających ułamek udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po spełnieniu przez nich obowiązków wynikających z Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

§ 87

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

D. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

Wnoszenie wkładów budowlanych na lokale mieszkalne z nowych inwestycji

§ 88 - § 98

Skreślone

DZIAŁ III. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

A. PRZEPISY OGÓLNE

§ 99

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwaną dalej „nabywcą” 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 odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie nabywcy do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego 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,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) inne postanowienia określone w Statucie.

2. Nabywca wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, 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, nabywca jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 100

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 99 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą” odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie i nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 101

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez którąkolwiek ze stron umowy.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy nabywca lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, określonych w § 99 ust. 1 pkt. 1 i 5 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 102

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz nabywcy odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez nabywcę, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie tego prawa.

3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi nabywcami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
4. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.3.

§ 103

1. Skreślony.
2. Skreślony.

§ 104

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 3, 5 i 7. Przepisów Ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Przepisów Ustawy o własności lokali dotyczących wspólnoty mieszkaniowej i zebrania właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem ust. 3, 5 i 7. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 Ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
3. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy Ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwała, o której mowa w ust. 3, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
5. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy Ustawy o własności lokali.
6. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
7. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana

według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 Ustawy o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

8. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 3 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 7:
 - 1) ustaje członkostwo właścicieli lokali.
 - 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
10. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 9, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
 - 1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
 - 2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
11. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 105

Postanowienia § 99 - §104 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

B. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI PRAWA ODREBNEJ WŁASNOŚCI

Rozliczenie wkładów budowlanych na lokale mieszkalne z nowych inwestycji

§ 106 - § 109

skreślony

§ 109¹

1. Spółdzielnia w ramach prowadzonej działalności gospodarczej może realizować projekty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (inwestycje mieszkaniowe) w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.
2. Spółdzielnia działająca jako deweloper na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę (osobę fizyczną lub prawną) lub nabywców prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu lub własności budynku lub jego części wraz z przynależnym do niego gruntem lub prawem wieczystego użytkowania gruntu oraz z przynależnymi obiektami infrastruktury wybudowanych lub przebudowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego.
3. Przedsięwzięcie deweloperskie to działanie, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy (osoby fizycznej lub prawnej) lub nabywców ustanowiona lub przeniesiona zostaje odrębna własność lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (np. usługowym, handlowym, miejsce postojowe), jak też własność budynku lub jego części wraz z przynależnym do niego gruntem lub prawem wieczystego użytkowania gruntu oraz z przynależnymi obiektami infrastruktury. Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje budowę lub przebudowę w rozumieniu ustawy Prawo budowlane a także czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy (przebudowy) oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania a w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której posadowiona jest lub będzie budowa (przebudowa), przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do obiektu budowlanego i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami.
4. Zadanie inwestycyjne jest to część przedsięwzięcia deweloperskiego, którego przedmiotem jest budowa lub przebudowa jednego lub większej liczby budynków, jeżeli budynki te zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną.
5. Osoba, która jest zainteresowana nabyciem lokalu w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego/zadania inwestycyjnego (zwana dalej nabywcą) zawiera ze Spółdzielnią umowę deweloperską. Umowa deweloperska jest to umowa w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

a także każda inna umowa, na podstawie której Spółdzielnia zobowiązuje się do wybudowania przedmiotu umowy zawartej między stronami i ustanowienia prawa odrębnej własności i przeniesienia go na nabywcę a nabywca zobowiązuje się do zapłaty ceny nabycia przedmiotu zakupu w terminach i ratach zgodnie z harmonogramem.

6. Szczegółowe prawa i obowiązki nabywcy i Spółdzielni wynikające z realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego/zadania inwestycyjnego każdorazowo określają postanowienia umowy deweloperskiej zawartej pomiędzy stronami oraz przepisy Ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

DZIAŁ IV. UŻYWANIE LOKALI I OPLATY

§ 110

1. Lokal może być użytkowany tylko zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Umowy zawarte w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do lokalu.
4. W okresie używania lokalu jego użytkownik zobowiązany jest na swój koszt do jego odnowienia, wykonywania napraw, wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych i podłóg w zakresie i terminach ustalonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Użytkownik zwalnający lokal zobowiązany jest na swój koszt do jego odnowienia, wykonania napraw i wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych i podłóg lub zwrotu Spółdzielni kosztów wykonania odnowienia, napraw i wymiany urządzeń technicznych i podłóg. Jeżeli urządzenia techniczno – sanitarne nie zostały zużyte całkowicie, użytkownik zobowiązany jest wnieść kwotę odpowiadającą wartości zużycia obliczoną według cen obowiązujących w dacie przekazania lokalu Spółdzielni.
5. Szczegółowe zasady rozliczeń z użytkownikami zwalnającymi lokale reguluje regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 110¹

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani do ponoszenia opłat z tytułu ich używania w wysokościach i terminach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady ponoszenia opłat z tytułu użytkowania lokali zawiera regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obowiązki spółdzielni

i użytkowników lokali oraz rozliczeń spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 111

1. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.

W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:

- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
4. 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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
5. 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 przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
6. 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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

7. Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 4, 5 i 6.
8. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 10.
9. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Zarząd może tworzyć fundusz remontowy poszczególnych Osiedli, bądź całej Spółdzielni dla realizacji programów remontowych dotyczących całego lub części Osiedla, bądź całej Spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości.
10. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
11. Za opłaty, o których mowa w ust. 4-6 i 10 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
12. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 11 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

13. 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.
14. O zmianie wysokości opłat niezależnych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 4-6 i 8, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. O zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 4-6 i 8 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
15. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat zależnych od spółdzielni bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

§ 112

skreślony

§ 113

1. Opłaty, o których mowa w § 111 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry, do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu; obowiązek ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i przekazania spółdzielni z zastrzeżeniem, że jeśli zwalniany lokal jest nieodnowiony, użytkownik obowiązany jest pokryć opłaty za używanie lokalu za okres remontu jednak nie dłużej niż za 30 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu.
3. Opłaty za lokale mieszkalne i użytkowe, garaże i miejsca postojowe postawione do dyspozycji przed 15-tym dniem miesiąca – pobierane są za cały miesiąc, natomiast po 15-tym dniu miesiąca – za pół miesiąca.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 114

skreślony

DZIAŁ V. NAJEM LOKALI

§ 115

1. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w tym również garaże lub miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych, stanowiących jej własność osobom fizycznym lub prawnym, które złożyły pisemną ofertę zawarcia umowy najmu i akceptują postanowienia umów.
2. skreślony
3. skreślony
4. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, szczególne warunki wynajmowania lokali określają postanowienia zawartej umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd spółdzielni w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.
5. Zasady najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz szczególne zasady korzystania przez użytkowników z garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 116 – 120

Skreślone

DZIAŁ VI. GARAŻE

§ 121

1. Spółdzielnia może nabywać lub budować garaże wolnostojące, garaże wbudowane w budynkach wielorodzinnych oraz miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych w celu:
 - 1) ustanawiania prawa odrębnej własności, bądź ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowym,
 - 2) zawierania umów najmu.
2. Budowa garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych finansowana jest ze środków własnych przyszłych użytkowników wnoszonych do Spółdzielni lub ze środków własnych Spółdzielni. Sposób finansowania określony jest w ramach rocznych planów inwestycji.

§ 122

Szczegółowe zasady korzystania przez członków Spółdzielni i innych użytkowników z garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 123

Garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych powinny być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.

§ 124

skreślony

§ 125

Postanowienia niniejszego Działu nie dotyczą garaży w domach jednorodzinnych.

DZIAŁ VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 126

W zakresie nieuregulowanym w niniejszym Statucie zastosowanie znajdują powszechnie obowiązujące przepisy prawa w tym w szczególności Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze i Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 127

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w dniach 21-23 kwietnia 2021 roku z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Sądzie.

Zmiany do Statutu zostały zarejestrowane w Sądzie Rejonowym w Koszalinie

IX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 maja 2021 r.