

STATUT

**Spółdzielni Mieszkaniowej “BUDOWLANI”
z siedzibą w Lesznie**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa "BUDOWLANI" w Lesznie i zwana jest dalej "Spółdzielnią"

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Leszno.
2. Czas trwania Spółdzielni ustala się na okres nieograniczony.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów innych ustaw, a także niniejszego statutu.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin poprzez:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu albo przeniesienia udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego,
 - b) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - c) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tym budynku lokali,
 - d) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Ponadto Spółdzielnia może:
 - a) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej własność lub nabytymi na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i mieniem swych członków,
 - b) zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie odrębnych umów zawartych z właścicielami nieruchomości,
 - c) nabywać potrzebne tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - d) budować lub nabywać domy mieszkalne, lokale użytkowe, inne budynki, budowle i urządzenia niezbędne do realizacji celów Spółdzielni,
 - e) wydierżawiać członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - f) prowadzić inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celów, określonych w ust. 1,

- g) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi mienie członków Spółdzielni lub mienie wspólnot mieszkaniowych ustanowionych na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokalu na podstawie umów zlecenia.
- 3. *(skreślony)*
- 4. *(skreślony)*
- 5. Przedmiot działania Spółdzielni obejmuje w szczególności:
 - a) PKD-68.32.Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - b) PKD-68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - c) PKD-41.10.Z – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - d) PKD-68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

II. Członkowie.

§ 4

1. Członkami Spółdzielni są osoby fizyczne, choćby nie miały zdolności do czynności prawnych:
 - 1) którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) którym przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) którym przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni, przy czym do wniosku o przyjęcie powinien on dołączyć deklarację członkowską.
5. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym albo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 5

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, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust 2 i 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób wymienionych w tym przepisie, 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, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni,
 - 8) przyjęcia w poczet członków Spółdzielni na skutek uchwały Rady Nadzorczej osoby, która posiada odrębną własność lokalu i złożyła deklarację członkowską.
2. Obowiązek złożenia deklaracji członkowskiej mają jedynie osoby określone w § 4 ust. 4.
3. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni, deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną: jej nazwę i siedzibę i osobę będącą jej przedstawicielem oraz NIP. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd, mając na uwadze możliwość zaspokojenia potrzeb lokalowych w ramach programu budownictwa mieszkaniowego Spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem przewodniczącego Rady Nadzorczej z określeniem uchwały Rady na mocy której nastąpiło przyjęcie członka i daty uchwały o przyjęciu.

§ 6

(skreślony)

III. Prawa i obowiązki członków.

§ 7

1. W zakresie ustalonym postanowieniami prawa spółdzielczego i statutu członkowi przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,

- 2) prawo zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością i brania udziału w realizacji jej zadań statutowych,
 - 3) udział z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni,
 - 4) prawo korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 5) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
 - 6) prawo zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 7) prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni i protokołami z obrad organów Spółdzielni, po uprzednim ustaleniu terminu, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 8) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów, protokołów lustracji, wniosków polustracyjnych i informacji o ich realizacji w siedzibie Spółdzielni, po uprzednim ustaleniu terminu,
 - 9) prawo żądania odpisów obowiązującego statutu Spółdzielni i wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 10) prawo do przeglądania umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, odmowa wglądu może nastąpić w sytuacjach i na zasadach określonych w prawie spółdzielczym
2. Członek zainteresowany otrzymaniem odpisu dokumentu, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 zgłasza zarządowi stosowny wniosek, a Spółdzielnia zobowiązana jest wydać mu odpis dokumentów w terminie nie dłuższym niż 7 dni.

§ 8

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) stosować się do postanowień statutu i regulaminów Spółdzielni, a także uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3) uiszczać co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, budowli i urządzeń stanowiących majątek Spółdzielni, a nadto zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, ponadto członkowie będący właścicielami dokonują wpłat na fundusz remontowy,
- 4) uiszczać opłaty za korzystanie z usług i świadczeń Spółdzielni nie związanych bezpośrednio z użytkowaniem lokalu i uczestniczyć w spłacie kredytów zaciągniętych na budowę ich lokali,
- 5) każdorazowo podać dane (imię, nazwisko, stopień pokrewieństwa) osób pełnoletnich, które stale z nimi zamieszkują lub faktycznie korzystają z lokalu,
- 6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych adresowych oraz informować o zmianach w stanie ilościowym osób wspólnie zamieszkujących z członkiem,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni i ochronę majątku Spółdzielni,
- 8) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody udostępnić lokal w celu usunięcia awarii,
- 9) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić spółdzielni lokal, w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

- 10) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni,
- 11) udostępnić lokal, w przypadku, gdy lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy lub modernizacji – w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,
- 12) w przypadku, gdy rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, na pisemne żądanie i koszt spółdzielni przenieść się na ściśle oznaczony okres do lokalu zamiennego nie dłuższy niż 12 miesięcy.

IV. Ustanie członkostwa.

§ 9

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art.24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów do lokali w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 10

1. Ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności w formie pisemnej może wystąpić właściciel lokalu, będący członkiem spółdzielni.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. W szczególnie uzasadnionych wypadkach za zgodą Zarządu okres wypowiedzenia może być skrócony.

§ 11

(skreślony)

§ 12

(skreślony)

§ 13

(skreślony)

§ 13 a

(skreślony)

§ 14

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

V. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 15

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwiania wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwiania wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o skutkach nie zachowania 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 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie 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 jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia 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. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 16

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenia przewiduje statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres lokalu należącego do członka, albo za pomocą poczty elektronicznej na wskazany w tym celu przez członka adres email.
2. Spółdzielnia doręcza inne pisma członkom na adres należący do niego lokalu. Pisma te na żądanie członka mogą być doręczane na inny adres niż adres lokalu, ale jedynie za pomocą poczty elektronicznej na adres email wskazany przez członka.
3. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku dniem doręczenia jest dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

VI. Udziały i wkłady.

§ 17

Po ustaniu członkostwa byłemu członkowi, który wpłacił wcześniej udziały, Spółdzielnia wypłaca te udziały jednorazowo na wskazane przez członka konto w ciągu 2 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członkostwo Członka ustało.

§ 18

1. *(skreślony)*
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie kosztów budowy przypadających na jego lokal.
3. Terminy wnoszenia wpłat i ich wysokość na pokrycie całości lub części kosztów budowy, w czasie jej realizacji, określa umowa zawarta między Spółdzielnią a członkiem. Umowa ta powinna zawierać również warunki zmian wysokości i terminów wpłat oraz określać skutki nie dotrzymania zobowiązań w tym zakresie.
4. Wysokość zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd w dostosowaniu do rozmiarów uzyskanego kredytu oraz warunków jego spłaty.
5. Decyzja Zarządu w sprawie wkładu budowlanego, zaliczki na wkład budowlany i warunków spłaty części wkładu budowlanego rozłożonej na raty powinny być podejmowane na podstawie obowiązujących w Spółdzielni zasad rozliczania kosztów inwestycji i ustalenia wysokości wkładów.
6. *(skreślony)*

§ 19

(skreślony)

VII. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

(skreślony)

VIII. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 25

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokali jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu zbywający lub nabywca zobowiązany jest przedłożyć Spółdzielni w terminie 7 dni od zawarcia umowy.
4. Nieważne jest zbycie prawa do części lokalu, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo, albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 26

1. Spółdzielnia nie ustanawia nowych własnościowych praw do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu.
2. Wydane przed dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przydziały spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mają charakter umowy o ustanowienie tego prawa.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może być przekształcone w odrębną własność lokalu na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 27

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 40, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 28

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka 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. O powyższym fakcie członek jest obowiązany pisemnie powiadomić Spółdzielnię.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 28¹

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcom budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2 należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 28²

(skreślony)

§ 28³

(skreślony)

§ 28⁴

(skreślony)

§ 28⁵

(skreślony)

§ 28⁶

1. Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, spadkobiercy w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku powinni wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem prawa.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu spółdzielnia wystąpi do sądu z wnioskiem o wyznaczenie przedstawiciela.

§ 29

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 30

Postanowienia statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio do prawa do garażu, do miejsca postojowego jak i do domu jednorodzinnego.

IX. Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 31

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu. Umowa taka, 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) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł do gruntu, na którym lokal ma być wybudowany,
 - 2) określenie lokalu, o który członek się ubiega, w tym jego położenie i powierzchnię,
 - 3) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 4) określenie zakresu rzeczowego robot realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat,
 - 6) określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności w jakich może nastąpić przesunięcie zakończenia budowy, oraz terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu.
2. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust.1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesiona częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec kwartału kalendarzowego, przy czym Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę jedynie z przyczyn określonych w art. 20 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 32

1. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłat pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat, a także zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczania na poszczególne lokale uchwała Zarząd.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 33

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo bezpłatne używanie, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki – przypadają będącym członkami Spółdzielni właścicielom lokali. proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomościach wspólnych.

§ 34

1. Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków czy też kilku osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, a także na rzecz każdego innego podmiotu posiadającego zdolność nabywania praw majątkowych.
2. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 35

1. Członek uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa na rzecz członka.
2. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy od jego wybudowania, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
3. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

X. Najem lokali.

§ 36

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale i inne nieruchomości członkom i innym osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.

2. Prawa i obowiązki stron stosunku najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określi umowa zawarta z najemcą.

§ 37

(skreślony)

XI. Używanie lokali.

§ 38

1. Posiadany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie o ustanowienie prawa do tego lokalu. Zmiana przeznaczenia może nastąpić jedynie za zgodą Zarządu Spółdzielni.
2. Członek może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie części lub całości tego lokalu.
3. W przypadku, gdy wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie wiązałoby się ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części – konieczna jest zgoda spółdzielni, natomiast jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia o tej czynności.
4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 39

Zasady używania lokali w domach znajdujących się w zasobach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XII. Opłaty za używanie lokali.

§ 40

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży i miejsc postojowych, obowiązani są uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych opłat – w pokrywaniu kosztów związanych :
 - a) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:
 - a) z utrzymaniem ich lokali,
 - b) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) *(skreślony)*

- 2a. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych:
 - a) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) 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
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust.1 i 2, jest ustalona na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami lokali Spółdzielni w wyodrębnionej nieruchomości, przewidzianych do poniesienia w danym okresie w skali Spółdzielni. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.
4. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
5. Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 przeznacza się wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 41

1. Opłaty, o których mowa w § 40, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków i właścicieli lokali niebędących członkami, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody i ścieków lub odbioru nieczystości, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków i właścicieli lokali niebędących członkami co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia.
- 2a. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
3. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu.
4. W przypadku niedotrzymania terminów określonych w ust. 1 i 2 Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie.
5. Za opłaty o których mowa w § 40 , solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni odpowiadają:
 - a) osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem zstępnych pozostających na ich utrzymaniu
 - b) osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób określonych w ust. 5 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. (skreślony)

XIII. Organy Spółdzielni.

§ 42

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza zwana dalej "Radą",
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady i Zarządu 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 uzyskali kolejno największą ilość głosów. W przypadku równej ilości głosów uniemożliwiającej rozstrzygnięcie wyborów zarządza się drugą turę wyborów, w której biorą udział kandydaci, którzy uzyskali równą ilość 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.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
6. Zarząd jest zobowiązany powiadomić członków Spółdzielni o uchwałach organów Spółdzielni mających istotne znaczenie dla członków. Zawiadomienia dokonuje się poprzez wywieszenie komunikatu w biurze Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.
7. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu w Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku z jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka/członków Zarządu.
8. Członek Rady Nadzorczej lub Zarządu winny czynu lub zaniechania sprzecznego z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.
9. Członkowie innych niż Zarząd organów otrzymują wynagrodzenie w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, którego wysokość ustala się na podstawie przepisów ustawy o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, przy czym przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 30% minimalnego wynagrodzenia.
10. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.9 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.

1) Walne Zgromadzenie.

§ 43

1. Walne Zgromadzenie członków jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia
 - 2a. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
3. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele właściwych związków rewizyjnych, związków i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 44

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 4) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenie jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz o likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalenie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków lub wystąpienia z nich i wybór delegatów na zjazdy tych związków,
- 11) uchwalenie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 45

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Ponadto na żądanie Rady lub przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków, nie mniej niż trzech członków, wyrażone w podpisany przez nich wniosku, z podaniem celu jego zwołania, Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć przed upływem czterech tygodni od daty zgłoszenia żądania.

2. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminach określonych w ust. 1, zwołuje je Rada Nadzorcza.
3. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
4. Uprawnieni do zwołania Walnego Zgromadzenia mają prawo żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, wykładane są na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4 i 5 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
7. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia .
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 46

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie członków, o którym mowa w ust.1 dokonują się poprzez wywieszenie komunikatu na tablicy ogłoszeń w każdej klatce budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Komunikat ten powinien zawierać informację o czasie, miejscu, porządku obrad oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o prawie zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 47

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady lub inny upoważniony członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej: przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 48

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony

w § 46. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu 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.
- 3a. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni
 - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji spółdzielni.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady i odwołanie członków Rady lub Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 48¹

Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym w miarę potrzeby wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków spółdzielni następujące komisje:

- a) komisję mandatowo – skrutacyjną, w składzie 2-3 osób
- b) komisję wyborczą w składzie 2-3 osób,
- c) komisję wnioskową w składzie 2-3 osób.”

§ 49

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.

§ 50

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Członek Spółdzielni lub jej Zarząd mogą zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami lub w sytuacji, gdy godzi ona w interesy Spółdzielni lub ma na celu pokrzywdzenie członka. W sytuacji, gdy Zarząd występuje do sądu-Spółdzielnię w sprawie reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

4. Uchwałę Walnego Zgromadzenia o wykluczeniu członka lub jego wykreśleniu z rejestru członków może zaskarżyć do sądu tylko członek, którego uchwała dotyczy.
5. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepis ust. 6 stosuje się odpowiednio.
6. Powództwo o uchylenie uchwały powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, w przypadku gdy powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu wskutek jego wadliwego zwołania-w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, chyba że statut przewiduje inne terminy.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność lub uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

2) Rada Nadzorcza.

§ 51

1. Rada składa się z trzech do pięciu osób wybranych spośród członków Spółdzielni na okres trzech lat.
2. Kadencja Rady wynosi 3 lata i trwa od posiedzenia Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do posiedzenia Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
3. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej spółdzielni.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej,
7. Kandydat na członka Rady przed dokonaniem wyboru powinien ustnie lub na piśmie złożyć oświadczenie, że wyraża zgodę na kandydowanie oraz że w przypadku brak jest przesłanek określonych w art. 56 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (Dz. U. 2003r. Nr 188 poz. 1848, z późn. zm.)

§ 52

1. W trakcie trwania kadencji członek Rady traci mandat w przypadku:
 - 1) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,

- 4) odwołania pełnomocnictwa członkowi Rady przez osobę prawną.
2. W przypadkach określonych w ust. poprzednim, na miejsce takiego członka do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
3. Członek Rady, który zrzekł się mandatu, może być ponownie wybrany.

§ 53

1. Do zakresu działania Rady należy:
 - 1) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 2) podejmowania uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości,
 - 3) uchwalenie rocznych planów gospodarczych,
 - 4) wybór i odwołanie członków Zarządu,
 - 5) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7¹) dokonuje wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego,
 - 8) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zadań polustracyjnych,
 - 9) uchwalenie regulaminów przewidzianych statutem i przepisami prawa,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 11) uchwalenie szczegółowych zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i ustalenia wysokości opłat za lokale,
 - 12) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami,
 - 13) uchwalenie szczegółowych zasad gospodarki Spółdzielni,
 - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
 - 15) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków,
 - 16) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni.
2. Rada może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada składa sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 54

1. Posiedzenie Rady zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.

2. Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie Rady powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 55

1. Rada wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest planowanie prac Rady i jej komisji oraz wykonywanie czynności zleczonych przez Radę.
3. (skreślony).

§ 56

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

3) Zarząd.

§ 57

1. Zarząd składa się z jednej do trzech osób, wybranych przez Radę w tajnym głosowaniu. Członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni.
2. Rada może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie może nastąpić wyłącznie z ważnych powodów i wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium (§ 48 ust.1 statutu).
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 58

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w statucie, innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
 - 2) sporządzanie projektów kierunków rozwoju działalności gospodarczej, a także wieloletnich i rocznych planów działalności gospodarczej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

- 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich Radzie i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 7) udzielenie pełnomocnictw,
 - 8) współdziałanie z organami administracji rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie i Walnemu Zgromadzeniu .

§ 59

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

§ 60

Oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają swoje podpisy pod pieczętą Spółdzielni - w przypadku zarządu jednoosobowego - Prezes Zarządu samodzielnie, w przypadku zarządu wieloosobowego dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik Zarządu).

§ 61

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, 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.

XIV. Gospodarka Spółdzielni.

§ 62

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swych członków.

§ 63

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz na remonty i konserwację zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia na podstawie decyzji Rady Nadzorczej może tworzyć następujące fundusze celowe:
- 1) *(skreślony)*
 - 2) fundusz świadczeń socjalnych,
 - 3) fundusz nagród.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i zagospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt.3 oraz ust.2 określają regulaminy ustalane przez Radę.

§ 64

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.
2. Rada może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień statutu.
3. Zysk Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową.
4. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczona w części dotyczącej pożytków i innych przychodów z własnej działalności:
 - a) na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
 - b) na zwiększenie funduszu remontowego
 - c) na zwiększenie funduszu zasobowego.
5. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - a) z funduszu zasobowego,
 - b) z funduszu udziałowego,
 - c) z funduszu remontowego.

§ 65

Sprawozdanie roczne łącznie z rachunkami wyników powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrzone. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przejrzeć.

§ 66

1. Statut niniejszy został uchwalony w dniu 15 czerwca 2023 r.
2. Zmiana statutu następuje przez uchwalenie nowego brzmienia aktualnego statutu.
3. Z datą zarejestrowania niniejszego statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym tracą moc postanowienia statutu uchwalonego na Zgromadzeniu Członków dnia 29.06.2012 r.

Zarząd SM „Budowlani”

PREZES ZARZĄDU

Paweł Ciesielski