

STATUT SPÓŁDZIELNI „DZIENNIKARZ”

DOSTOSOWANY DO ZMIAN PRAWA SPÓŁDZIELCZEGO
W ROKU 2017

S P I S T R E Ś C I

STATUTU

wg stanu prawa na dzień 20 lipca 2017 roku
SBM „Dziennikarz”

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	3
1.1. Nazwa, siedziba, majątek i cel działania spółdzielni.....	3
1.2. Definicje.....	4
2. CZŁONKOWIE, REJESTR, PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	5
2.1. Członkowie spółdzielni.....	5
2.2. Prawa członków i innych osób posiadających tytuły prawne do lokali położonych w obrębie nieruchomości spółdzielni.....	6
2.3. Obowiązki członków i innych osób posiadających tytuły prawne do lokali położonych w obrębie nieruchomości spółdzielni.....	8
2.4. Postępowanie odwoławcze (wewnątrzspółdzielcze i sądowe).....	10
3. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	11
3.1. Walne Zgromadzenie Członków.....	12
3.2. Rada Nadzorcza.....	15
3.3. Zarząd.....	18
3.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	20
4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI I POMIESZCZEŃ.....	21
4.1. Postanowienia ogólne.....	21
4.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	21
4.3. Prawo odrębnej własności lokalu.....	22
4.4. Najem lokalu.....	24
5. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	25
6. LIKWIDACJA I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI.....	28
7. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.....	28
8. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....	29

STATUT

SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „DZIENNIKARZ”

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (z późniejszymi zmianami – Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 i inne – stan na 22 sierpnia 2017; DZ.U. poz. 1560.)
2. Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 1994 r. Nr 85 poz. 388, z późniejszymi zmianami – Dz.U. z 2004 r. Nr 141 poz. 1492)
3. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r. poz. 1222, z 2015 poz.201 oraz z 2017r poz. 1442, stan na 20 lipca 2017r)

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1.1. Nazwa, siedziba, majątek i cel działania spółdzielni

§ 1

1. Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „DZIENNIKARZ”;
2. Dopuszcza się stosowanie w dokumentach skrótu: SBM „DZIENNIKARZ”;
3. SBM „DZIENNIKARZ” ma siedzibę w WARSZAWIE, ul. BIAŁOBRZESKA 68;
4. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Dziennikarz”, zwana dalej także Spółdzielnią, została powołana na czas nieokreślony.

§ 2

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Majątek Spółdzielni podlega podziałowi wyłącznie w przypadkach:
 - a) wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali,
 - b) likwidacji Spółdzielni
 - c) upadłości Spółdzielni

§ 3

1. Celem działania Spółdzielni jest utrzymywanie majątku Spółdzielni - w tym budynków, budowli, terenów i urządzeń - w dobrym stanie technicznym i użytkowym.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- a) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni i jej członków,
 - b) wynajmowanie osobom fizycznym i prawnym lokali i powierzchni stanowiących własność Spółdzielni lub znajdujących się w jej władaniu.
3. Spółdzielnia może, na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia, prowadzić działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu określonego w ust.1. Spółdzielnia może, w szczególności, prowadzić działalność inwestycyjną mającą na celu przebudowę, nadbudowę i rozbudowę nieruchomości. Zasady współdziałania z inwestorem indywidualnym określi każdorazowo uchwała Walnego Zgromadzenia i podpisana na podstawie tej uchwały umowa między Spółdzielnią a inwestorem.
4. Spółdzielnia może ustanawiać i przenosić na inne osoby odrębną własność lokalu.

§ 4

W sprawach nie uregulowanych bądź nie sprecyzowanych w Statucie stosuje się przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Ustawy o własności lokali.

1.2. Definicje

§ 5

1. **Lokalem** w rozumieniu Statutu jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy o własności lokali.
2. **Wartością rynkową lokalu** w rozumieniu Statutu jest wartość określona na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. **Osobą bliską** w rozumieniu Statutu jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

2. CZŁONKOWIE, REJESTR, PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

2.1. Członkowie spółdzielni

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
 - a) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - b) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu, albo prawo odrębnej własności lokalu przysługuje im wspólnie.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a) nabycia ekspektatywy własności
 - b) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
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 kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru przez spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności, albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa.
7. Właściciel wyodrębnionego lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za dwumiesięcznym wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej.
8. Okres wypowiedzenia rozpoczyna bieg od następnego dnia od daty otrzymania wypowiedzenia przez Spółdzielnię.

§ 7

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - a) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie
 - b) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie
 - c) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie
2. Jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w tej Spółdzielni.

§ 8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę oraz liczbę zadeklarowanych udziałów) zmian danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. W rejestrze okresowo mogą być zamieszczane informacje o nieuregulowanych zobowiązaniach finansowych członków wobec Spółdzielni.
2. Prawo przeglądania wpisu do rejestru członków przysługuje:
 - a) członkowi Spółdzielni, jego małżonkowi oraz wierzycielowi członka lub Spółdzielni,
 - b) osobie deklarującej na piśmie zamiar nabycia od członka lub od Spółdzielni odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego prawa do lokalu,
 - c) pracownikowi Spółdzielni upoważnionemu przez Zarząd.
3. Osoby przeglądające rejestr mają obowiązek przestrzegania przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

2.2. Prawa członków i innych osób posiadających tytuły prawne do lokali położonych w obrębie nieruchomości spółdzielni

§ 9

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

1. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - a) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu z głosem stanowiącym;
 - b) wybierania i bycia wybieranym do władz Spółdzielni: Zarządu i Rady Nadzorczej;

- c) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
 - d) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
 - e) przeglądania własnych akt członkowskich,
 - f) odwoływania się od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni – do sądu i w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym,
 - g) uzyskania od Zarządu zaświadczenia stwierdzającego stan i wielkość posiadanego lokalu,
 - h) otrzymania kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - i) wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,
 - j) korzystania na własny koszt z pomocy biegłego, eksperta lub doradcy podczas obrad Walnego Zgromadzenia,
 - k) ustanawiania na własny koszt pełnomocnika do kontaktów z władzami Spółdzielni,
 - l) korzystania z innych praw określonych w statucie.
2. Członek Spółdzielni ma prawo otrzymać kopie statutu i regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi. Koszty sporządzenia kopii tych dokumentów pokrywa członek Spółdzielni.
 3. Ustawa Prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione przez Zarząd w lokalu biura Zarządu Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.
 4. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie właściciela lokalu lub osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
 5. O zmianie wysokości opłat, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni i inne osoby, którym przysługują prawa własności lokali lub spółdzielcze prawa własności do lokali położonych w obrębie nieruchomości spółdzielni co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego i wymaga uzasadnienia na piśmie. Zmiana wysokości opłat w części dotyczącej wysokości czynszu i funduszu remontowego wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. W przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni zawiadomienie winno nastąpić na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

6. Członkowie spółdzielni i inne osoby, którym przysługują prawa własności lokali lub spółdzielcze prawa do lokali położonych w obrębie nieruchomości spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

2.3. Obowiązki członków i innych osób posiadających tytuły prawne do lokali położonych w obrębie nieruchomości spółdzielni

§ 10

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

1. Przestrzegać postanowień statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
2. Uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości:
 - a) w częściach przypadających na jego lokal,
 - b) stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) stanowiących zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów.
3. Opłaty, o których mowa w ust.2, wnosi się, co miesiąc z góry do 10 dnia danego miesiąca.

§ 11

1. Członkowie spółdzielni i inne osoby, którym przysługują prawa własności lokali lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali położonych w obrębie nieruchomości Spółdzielni, są obowiązani:
 - a) terminowo wnosić opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości
 - b) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - c) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu oraz o zmianach w danych osobowych i o zmianie miejsca zamieszkania lub adresu dla doręczania korespondencji; zwrot korespondencji na skutek nie zgłoszenia zmiany podanego wcześniej adresu ma moc prawną doręczenia,
 - d) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu,
 - e) na żądanie Spółdzielni, niezwłocznie udostępnić lokal do przeprowadzenia okresowych i doraźnych przeglądów instalacji, ustalenia zakresu niezbędnych prac,
 - f) udostępnić lokal dla usunięcia awarii lub jej skutków wywołujących szkodę lub zagrażających bezpośrednio powstaniem szkody,
 - g) udostępnić lokal w celu wykonania remontów i konserwacji urządzeń,

- h) udostępnić lokal w celu dokonania okresowych przeglądów stanu technicznego i działania instalacji,
- i) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
- j) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie i zabezpieczenie mienia,
- k) zawiadamiać spółdzielnię i organy nadzoru budowlanego o pracach budowlanych prowadzonych w lokalu i w nieruchomości wspólnej,
- l) pokryć koszty notarialne i wieczysto księgowe związane z ustanowieniem i przeniesieniem własności lokalu,
- m) utrzymywać swój lokal w należytym stanie.

§ 12

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Jeżeli lokal wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 13

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi trzydzieści dni. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być skrócony za zgodą Zarządu.
3. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Ustanie członkostwa nie zwalnia od uregulowania zobowiązań członka na rzecz Spółdzielni.

§ 14

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

2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem na dzień ustania jej działalności.
3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

2.4. Postępowanie odwoławcze (wewnątrzspółdzielcze i sądowe)

§ 15

Spółdzielnia jest obowiązana w terminie 30 dni udzielić członkowi odpowiedzi na kierowaną przez niego do Spółdzielni korespondencję. Korespondencję w imieniu Spółdzielni i jej organów prowadzi Administracja.

§ 16

1. O uchwale Zarządu, dotyczącej członka Spółdzielni, powinien on być zawiadomiony pisemnie w ciągu 7 dni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
2. Od uchwały Zarządu, o której mowa w ust.1, przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej. Termin do wniesienia odwołania wynosi 30 dni od daty otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale. Wniesienie odwołania wstrzymuje wykonanie uchwały.
3. Odwołania kierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone na najbliższym jej posiedzeniu, ale nie później niż w ciągu 30 dni od dnia jego wniesienia.
4. Członek Spółdzielni ma prawo popierać złożone odwołanie na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być skutecznie powiadomiony przez Radę o terminie rozpatrywania jego sprawy, na co najmniej 7 dni przed tym terminem.
5. Jeżeli odwołujący się członek Spółdzielni, prawidłowo powiadomiony o terminie posiedzenia lub obrad, nie przybędzie na to posiedzenie lub nie przedłoży przed tym posiedzeniem usprawiedliwienia, Rada Nadzorcza może odwołanie rozpatrzyć bez jego udziału.
6. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę w przedmiocie odwołania. O uchwale członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
7. Decyzja Rady Nadzorczej oraz decyzje Zarządu w formie uchwały, od której nie złożono odwołania w terminie przewidzianym w ust.2, są ostateczne w postępowaniu wewnętrznym Spółdzielni. Członek, którego te decyzje dotyczą,

może zaskarżyć je do sądu; stosuje się odpowiednio przepisy art.24, art.32 i art.42 ustawy Prawo spółdzielcze.

8. Rada Nadzorcza może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust.2, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 17

1. Każdy członek Spółdzielni może wnieść do sądu powództwo o uchylenie uchwały organu Spółdzielni.
2. Powództwo powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały,
3. Właściciel lokalu bądź posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa własności lub spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 18

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a spółdzielnią członek może się odwołać w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
2. Wnioski członków skierowane do zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie rozpatrzenia wniosku zarząd powiadamia zainteresowanego członka spółdzielni na piśmie.

§ 19

1. Członkowie Spółdzielni zamieszkujący pod innym adresem otrzymują ewentualną korespondencję na wskazany adres do doręczeń.
2. Pisma niedoręczone, odesłane zwrotnie, składa się do akt ze skutkiem doręczenia. Dniem doręczenia jest dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

3. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 20

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie Członków, zwane także Walnym Zgromadzeniem,
 - b) Rada Nadzorcza, zwana także Radą,

- c) Zarząd Spółdzielni, zwany także Zarządem.
- 2. Wybór lub powołanie do organów wymienionych w ust.1 pkt. b i c odbywają się w głosowaniu tajnym. Odwołanie lub zawieszenie w czynnościach członka organu wymienionego w ust.1 pkt. b i c następuje także w głosowaniu tajnym.

3.1. Walne Zgromadzenie Członków

§ 21

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie Członków, zwane także Walnym Zgromadzeniem.
2. Walne Zgromadzenie zwołuje się przynajmniej raz lub dwa razy w roku, w terminach:
 - a) do 15 czerwca,
 - b) do 15 listopada.
3. Walne Zgromadzenie zwołuje się także na wniosek:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej 10 ogólnej liczby członków w terminie 6 tygodni od dnia złożenia wniosku, chyba że wnioskodawcy wskazali termin późniejszy.
4. Wniosek winien być złożony pisemnie z podaniem celu zwołania Walnego Zgromadzenia i proponowanym porządkiem obrad.
5. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd. W razie niedotrzymania terminów obowiązki Zarządu w zakresie zwołania Walnego Zgromadzenia przejmuje Rada Nadzorcza. Rada ma obowiązek zwołać Walne Zgromadzenie w terminie 6 tygodni od bezskutecznego upływu terminów określonych w ust.2.
6. W razie niedotrzymania terminu przez Radę Nadzorczą Walne Zgromadzenie może zwołać grupa członków licząca, co najmniej 10 członków Spółdzielni.
O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się, skutecznie członków Spółdzielni, poprzez wywieszenie ogłoszenia, co najmniej 21 dni przed sesją Walnego Zgromadzenia. 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.

§ 22

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca.
2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, ewentualnie zastępca przewodniczącego i sekretarz. W skład

prezydium Walnego Zgromadzenia nie mogą wchodzić członkowie Zarządu. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza wybór ewentualnych komisji.

§ 23

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie. Nie dotyczy to uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu, którą można podjąć także na pisemny wniosek, co najmniej 10 członków, przedstawiony przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia w trakcie obrad WZ.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli opowiedziała się za nią większość bezwzględna ogólnej liczby członków uczestniczących w sesji Walnego Zgromadzenia. Jednakże w sprawach zmiany statutu Spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej i połączenia z inną spółdzielnią wymagana jest większość 2/3 członków uczestniczących w sesji Walnego Zgromadzenia.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być udostępniane w lokalu Biura Zarządu, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dni przed sesją Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty podpisami, co najmniej 10 członków.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. Z sesji Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół. Za sporządzenie protokołu odpowiedzialny jest Zarząd. Protokół sporządzany jest przez sekretarza Walnego Zgromadzenia. Protokół z uchwał, które dla swej ważności wymagają formy notarialnej, winien być sporządzony przez notariusza.

§ 24

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście, albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności

- i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. Każdemu członkowi uczestniczącemu w Walnym Zgromadzeniu przysługuje tylko jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
 3. W trakcie obrad Walnego Zgromadzenia członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy biegłych, eksperta lub doradcy. Osoba, z której pomocy korzysta członek, nie jest uprawniona do zabierania głosu, chyba, że jest członkiem Spółdzielni – z zastrzeżeniem postanowień ust.4.
 4. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym eksperci zaproszeni przez:
 - a) Zarząd
 - b) Radę Nadzorczą
 - c) grupę członków Spółdzielni liczącą co najmniej 10 osób.
 5. Koszty pracy ekspertów pokrywa spółdzielnia.

§ 25

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni,
2. Rozpatrywanie sprawozdań rocznych Rady Nadzorczej i Zarządu i podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia tych sprawozdań,
3. Podejmowanie uchwał w sprawie absolutorium dla członków Zarządu,
4. Podejmowanie uchwał w sprawie absolutorium dla członków Rady Nadzorczej
5. Odwoływanie członków Rady Nadzorczej, którym nie udzielono absolutorium
6. Podejmowanie uchwał w sprawie wykonania wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni,
7. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
8. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i zbycia nieruchomości,
9. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji – w tym do związku rewizyjnego - oraz występowania z nich,
10. Wybór przedstawicieli Spółdzielni do organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
11. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
12. Uchwalanie planów inwestycyjnych związanych z powstawaniem nowych obiektów, których wartość przekracza 40 % najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
13. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni. W uchwale o podziale Spółdzielni będą ustalone warunki rozliczeń finansowych nakładów poniesionych na remonty zasobów Spółdzielni,

14. Uchwalanie zmian statutu,
15. Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
16. Odwoływanie członka Zarządu w wyniku nie udzielenia mu absolutorium,
17. Uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
18. Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej, regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
19. Zatwierdzanie planu gospodarczego na dany rok,
20. Zatwierdzanie wysokości opłat z tytułu czynszu,
21. Uchwalanie regulaminu tworzenia funduszy Spółdzielni i gospodarowania funduszami,
22. Podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia w ustawach lub statucie.

§ 26

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo krzywdząca członka Spółdzielni - może być zaskarżona do sądu.
4. Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia. W takim przypadku Spółdzielnię reprezentuje przed sadem pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W razie nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanowi kuratora dla Spółdzielni.

§ 27

1. Głosowanie Walnego Zgromadzenia w sprawie wyboru i odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu – jest tajne. Pozostałe głosowania Walnego Zgromadzenia są jawne, z zastrzeżeniem postanowień ustępu 2.
2. Na żądanie członka Spółdzielni uczestniczącego pełnoprawnie w Walnym Zgromadzeniu – Przewodniczący zarządza tajne głosowanie nad uchwałą.

3.2. Rada Nadzorcza

§ 28

1. Rada Nadzorcza, zwana dalej także Radą, sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba fizyczna upoważniona przez tę osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Mandat członka Rady wygasa z chwilą nawiązania przez niego stosunku pracy ze Spółdzielnią.
4. Rada Nadzorcza składa się z 3 - 5 członków. Rada może pełnić wszystkie swoje statutowe funkcje w pomniejszonym składzie, nie mniejszym jednak niż 3 osoby.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni. Kandydat winien złożyć pisemne oświadczenie o zgodzie na kandydowanie.
6. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i liczy się od daty Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana.
7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady nadzorczej.
8. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wraz z upływem 3-letniej kadencji Rady. Przepis ten dotyczy także członka Rady wybranego w wyborach uzupełniających.
9. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) zrzeczenia się mandatu,
 - b) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - c) podjęcia większością 2/3 głosów uczestników sesji Walnego Zgromadzenia uchwały o odwołaniu członka Rady Nadzorczej,
 - d) podjęcia przez członka Rady Nadzorczej pracy w Spółdzielni.
10. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje bez wynagrodzenia.

§ 29

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej, po jej wyborze, zwołuje się w terminie 14 dni.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca.
3. Ponadto posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek:
 - a) co najmniej dwóch członków Rady,
 - b) Zarządu,
 - c) grupy członków liczącej co najmniej 10 członków Spółdzielni, w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej są protokołowane, ze szczególnym uwzględnieniem uchwał Rady.

§ 30

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu oraz członkowie Spółdzielni.
2. Przewodniczący Rady lub zastępująca go osoba powinna – za zgodą zwykłej większości członków Rady uczestniczących w posiedzeniu – udzielić głosu osobom spoza Rady, uczestniczącym w posiedzeniu.
3. Z ważnych powodów, zwłaszcza, gdy zachodzi uzasadniona obawa naruszenia dóbr osobistych, ujawnienia tajemnicy przedsiębiorcy i innych, Rada Nadzorcza może zdecydować o rozpatrywaniu spraw na posiedzeniu zamkniętym dla członków Spółdzielni.
4. Osoba wezwana na posiedzenie Rady Nadzorczej w celu złożenia wyjaśnień może zażądać utajnienia obrad w części, w której składa wyjaśnienia.

§ 31

Do obowiązków Rady Nadzorczej należy:

1. rozpatrywanie i opiniowanie projektów planów gospodarczych,
2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań rzeczowych i finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) uczestniczenie w ewentualnych lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
3. wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
4. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
5. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu i reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Oświadczenia woli Spółdzielni w tych sprawach składają łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej upoważnieni przez Radę,
6. rozpatrywanie odwołań członków Spółdzielni od uchwał i decyzji Zarządu,
7. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
8. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
9. uchwalanie regulaminu pracy Zarządu, i innych regulaminów nie zastrzeżonych w Statucie do właściwości Walnego Zgromadzenia lub Zarządu,

10. opracowanie projektu regulaminu tworzenia funduszu remontowego Spółdzielni i gospodarowania tym funduszem,

W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 32

Rada Nadzorcza może podejmować uchwały tylko w obecności, co najmniej 3 członków Rady.

§ 33

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

3.3. Zarząd

§ 34

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje Spółdzielnię na zewnątrz.
2. W skład Zarządu wchodzi 3 osoby, w tym Prezes. Kadencja trwa 3 lata.
3. Zarząd może powierzyć zarządzanie/administrowanie nieruchomością Spółdzielni osobie fizycznej lub prawnej.

§ 35

Do obowiązków Zarządu należy podejmowanie decyzji i czynności niezastrzeżonych w prawie spółdzielczym lub statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

1. Sporządzanie projektów planów gospodarczych i innych programów działalności,
2. Prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
3. Zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
4. Sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
5. Składanie oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni – z wyjątkiem czynności prawnych wobec członków Zarządu,
6. Prowadzenie rejestru członków,
7. Zawieranie umów,

8. Ustanowienie odrębnej własności lokalu,
9. Przeniesienie własności lokalu,
10. Najem lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu; umowy te zawiera się zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, a także ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o ochronie praw lokatorów.
11. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
12. Prowadzenie korespondencji w imieniu Spółdzielni z organami władzy, administracji rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
13. Występowanie z powództwem do sądu na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej,
14. Prowadzenie rejestru lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
15. Udostępnianie Statutu, regulaminów, corocznych planów gospodarczo-finansowych, uchwał i protokołów z obrad organów Spółdzielni, a także protokołów lustracji i rocznych sprawozdań finansowych, bilansu oraz rachunków zysków i strat.
16. Składanie (co najmniej raz w roku) sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

Czynności związane z reprezentowaniem Spółdzielni – zarówno na zewnątrz jak wobec członków Spółdzielni i jej organów – Zarząd wykonuje samodzielnie. Pozostałe czynności statutowe Zarząd może zlecić innym podmiotom gospodarczym i prawnym. Zlecenie czynności nie zwalnia Zarządu z odpowiedzialności prawnej i finansowej za wykonanie tej czynności.

§ 36

Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, co najmniej 1-2 razy w miesiącu. Zwołuje je Prezes, a w razie jego nieobecności Zastępca Prezesa Zarządu. Uchwały Zarządu zapadają większością głosów. Członek Zarządu nie zgadzający się z projektem uchwały, może żądać wpisania swego sprzeciwu do protokołu. Wszystkie uchwały winny być wpisane do księgi protokołów Zarządu.

§ 37

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię, poprzez złożenie swoich podpisów, składają dwaj członkowie Zarządu.
2. Oświadczenia i wnioski skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.
3. Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych

z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

4. Do zaciągnięcia przez Zarząd zobowiązań przekraczających kwotę 20 tysięcy PLN wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej.
5. Do zaciągnięcia przez Zarząd zobowiązań przekraczających kwotę 100 tysięcy PLN wymagana jest zgoda Walnego Zgromadzenia.

3.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 38

1. Członek Rady Nadzorczej lub Zarządu, zobowiązany jest do uczestniczenia w posiedzeniach organu, którego jest członkiem. Nieobecność wymaga usprawiedliwienia. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu. Członkowie Rady oddelegowani do pracy w Zarządzie nie mogą uczestniczyć z głosem stanowiącym w pracach Rady Nadzorczej.
2. Członkowie Rady Nadzorczej lub Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej lub Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec interesów Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako przedsiębiorcy lub ich wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw sprzedających Spółdzielni towary i usługi. Naruszenie tego zakazu stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu jego statutowych czynności.
5. Zarząd w terminie 3 miesięcy zwołuje Walne Zgromadzenie, w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI I POMIESZCZEŃ

4.1. Postanowienia ogólne

§ 39

1. W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni może ona ustanawiać na rzecz własną lub na rzecz innych osób prawo odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym lub prawnym wolne pod względem prawnym lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu.

4.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 40

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 41

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być wpisane do księgi wieczystej.
5. Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
6. 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.

§ 42

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.

§ 43

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

4.3. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 44

W sprawach dotyczących odrębnej własności lokalu, nie ujętych w niniejszym statucie, Spółdzielnia działa na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o własności lokali.

§ 45

1. Większość właścicieli lokali w budynku położonym 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o własności lokali.
2. Uchwała, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych własnościowych praw do lokali.

§ 46

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wzniesiono budynek.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, na rzecz, których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 47

1. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.
2. Po śmierci osoby, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, i która, wystąpiła z żądaniem przeniesienia własności, jej spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu.

§ 48

Z osobą uprawnioną, która złożyła wniosek, o ustanowienie odrębnej własności lokalu na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia ma obowiązek zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku.

§ 49

1. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu Spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. Uchwała, o której mowa w ust.1, powinna określać:

- a) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w której ustanawia się odrębną własność lokali,
 - b) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku, przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem, faktycznie użytkuje piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze,
3. Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale zarządu Spółdzielni, mają zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3-4 ustawy o własności lokali.
 4. Uchwała o której mowa w ust. 2, od dnia wejścia w życie stanowi podstawę oznaczenia lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o przeniesieniu własności tych lokali przez Spółdzielnię na rzecz członków Spółdzielni lub innych osób niebędących członkami Spółdzielni.

§ 50

Uchwała, o której mowa w § 53 ust.2, od dnia wejścia w życie stanowi podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub na rzecz innej spółdzielni mieszkaniowej, oraz umów o przeniesienie własności tych lokali przez Spółdzielnię na rzecz członków Spółdzielni lub innych osób.

4.4. Najem lokalu

§ 51

1. Spółdzielnia może wynajmować, osobom fizycznym lub prawnym, lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

§ 52

1. Warunki najmu lokalu określa się w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

2. Przed zawarciem umowy Zarząd powinien przeprowadzić konsultacje z mieszkańcami lokali sąsiadujących z wynajmowanym lokalem, celem sprawdzenia uciążliwości działalności przyszłego najemcy.
3. Do wynajmu lokali stosuje się przepisy kodeksu cywilnego oraz odrębne przepisy regulujące sprawy najmu.
4. Umowa najmu powinna zawierać:
 - a) klauzulę zakazującą podnajmowania lokalu przez najemcę.
 - b) klauzulę zobowiązującą najemcę do:
 - zawiadamiania Spółdzielni o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu oraz o zmianie miejsca zamieszkania, siedziby lub adresu dla doręczania korespondencji,
 - udostępniania lokalu w celu przeprowadzenia okresowych i doraźnych przeglądów instalacji, ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, konserwacji i remontów, a zwłaszcza w celu usunięcia awarii lub jej skutków wywołujących szkodę lub zagrażających powstaniem szkody,
 - udostępnienia lokalu w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - zawiadamiania Spółdzielni i organów nadzoru budowlanego o pracach budowlanych prowadzonych w lokalu i w nieruchomości wspólnej.

§ 53

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe, osobom fizycznym i prawnym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale wyłącznie po konsultacji z Radą Nadzorczą.

5. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 54

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w celu utrzymania, w należytym stanie nieruchomości wspólnych.

§ 55

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz udziałowy
 - b) fundusz zasobowy
 - c) fundusz remontowy,
 - d) fundusz eksploatacyjny .

2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe.
3. Szczegółowe zasady tworzenia funduszy i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalane przez Walne Zgromadzenie.

§ 56

1. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 57

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych.
2. Roczne sprawozdanie finansowe wyklada się w Spółdzielni, co najmniej na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem i opiniami w siedzibie Spółdzielni.

§ 58

Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego.

§ 59

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

§ 60

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię (na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności.

§ 61

1. Zysk spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. W podziale nadwyżki uczestniczą osoby, które są członkami Spółdzielni.
3. Stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego Spółdzielni.

§ 62

Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 63

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie stosuje się obowiązujące przepisy ustaw.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Szczegółowe zasady gospodarowania w Spółdzielni, nie ujęte w niniejszym statucie, uchwała Rada Nadzorcza.

§ 64

Spółdzielnia odpowiada, za swoje zobowiązania, całym swoim majątkiem.

6. LIKWIDACJA I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI

§ 65

Likwidacja Spółdzielni może nastąpić wyłącznie na podstawie obowiązujących przepisów, w szczególności art.113-129 ustawy: Prawo spółdzielcze.

§ 66

1. Ogłoszenie upadłości Spółdzielni następuje w razie jej niewypłacalności.
2. Jeżeli według Sprawozdania Finansowego Spółdzielni ogólna wartość jej aktywów nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich zobowiązań, Zarząd powinien niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie, na którego porządku obrad zamieszcza sprawę dalszego istnienia Spółdzielni.
3. Pomimo niewypłacalności Spółdzielni Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o dalszym istnieniu Spółdzielni, jeżeli wskaże środki umożliwiające wyjście jej ze stanu niewypłacalności.
4. W razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o postawieniu Spółdzielni w stan upadłości, Zarząd Spółdzielni, zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości.

7. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

§ 67

1. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty:
 - a) administrowania nieruchomością,
 - b) dostawy energii (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody),
 - c) dostawy energii elektrycznej na cele ogólne,
 - d) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - e) wywozu nieczystości,
 - f) eksploatacji dźwigów, domofonów,
 - g) utrzymania czystości na terenie budynku i w pomieszczeniach technicznych oraz na terenie otaczającym, przynależnym do nieruchomości.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej oraz ilości osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym.
4. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomością oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 68

1. Różnica między faktycznymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali (podgrzanie wody oraz zużycie wody; nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

8. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 69

1. Uchwalony przez Walne Zgromadzenie zmieniony Statut wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. W razie sprzeczności między przepisem Statutu a obowiązującą ustawą - stosuje się przepis ustawy.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie członków SBM „DZIENNIKARZ” uchwałą nr 8/2018 w dniu 20 czerwca 2018 roku.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia