

DZIAŁ I - SPÓŁDZIELNIA, JEJ CELE I ZADANIA

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Odrą”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wrocław.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 716).

§ 3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin, gospodarowanie mieniem własnym i mieniem swoich członków a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych, kulturalnych i społecznych członków i ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 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, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - c) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie jej lub - nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - mienie jej członków;
 - d) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów z właścicielami tych nieruchomości.
2. Spółdzielnia utrzymuje w należyтым stanie technicznym zarządzane przez siebie zasoby mieszkalne, lokale użytkowe, miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych oraz infrastrukturę osiedla i dba o ich należyтą estetykę i zgodną z przeznaczeniem eksploatację.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, a także kulturalną i społeczną, jeśli służą one realizacji jej celów i dopuszczone są przez przepisy szczególne – w tym może tworzyć lub przystępować do innych organizacji o takim charakterze.

DZIAŁ II – CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

Członkowie

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której:
 - a) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - b) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności",
 - c) której przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego
2. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a) nabycia ekspektatywy własności;
 - b) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
 - c) podjęcia uchwały o przyjęciu w poczet członków właściciela lokalu lub współwłaściciela w części ułamkowej prawa własności garażu wielostanowiskowego, nie będących wcześniej członkami spółdzielni.
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu (wspólna ekspektatywa własności).
4. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności.

§ 6

1. 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.
2. Warunkiem przyjęcia właściciela lokalu w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona - pod rygorem nieważności - w formie pisemnej i ma zawierać: imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania przystępującego do Spółdzielni (jeżeli przystępującym jest osoba prawna – jej nazwę i siedzibę).
3. W poczet członków Spółdzielni Zarząd przyjmuje uchwałą.
4. Uchwała o przyjęciu lub odmowa przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 14 dni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków lub uchwale odmawiającej przyjęcia Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia.
5. W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków uchwała powinna zawierać uzasadnienie a zawiadomienie - pouczenie o prawie do odwołania się do Rady Nadzorczej, w terminie 14 dni od daty jego otrzymania. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie dwóch miesięcy od jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej, wraz z jej uzasadnieniem, zainteresowany powinien otrzymać w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

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

Prawa i obowiązki członków

§ 7

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni, są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - a) prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo,
 - b) prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, albo udziału w prawie odrębnej własności lokalu stanowiącego garaż wielostanowiskowy, w którym znajduje się miejsce postojowego do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo,
 - c) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
 - d) prawo do otrzymywania informacji o sposobie załatwienia zgłaszanych wniosków,
 - e) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada on pełną zdolność do czynności prawnych, osoby nie posiadające pełnej zdolności do czynności prawnych mogą wykonywać bierne prawo wyborcze poprzez swych przedstawicieli ustawowych,
 - f) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków
 - g) prawo do żądania - w trybie przewidzianym w Statucie - zwołania Walnego Zgromadzenia Członków i zamieszczenia w porządku obrad wskazanych przez siebie spraw.
 - h) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
 - i) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - j) prawo do korzystania, z osobami wspólnie zamieszkującymi, z urządzeń i usług Spółdzielni na zasadach odpłatności,
 - k) prawo żądania szczegółowej kalkulacji wysokości naliczanych opłat,
 - l) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
3. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.

§ 8

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- a) wnieść wkład budowlany na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, określonych w umowie o budowę lokalu, oraz uczestniczyć w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z tą inwestycją,
- b) uczestniczyć, w części przypadającej na jego lokal, w wydatkach, o których mowa w § 9,
- c) uiszczać terminowo należne opłaty przewidziane w Statucie,
- d) niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię - w formie pisemnej - o danych związanych z wynajmem lub oddaniem w bezpłatne używanie lokalu lub jego części, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- e) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- f) pokryć, gdy wcześniej zgłosiło się taką gotowość, koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości i przystąpić, w wyznaczonym terminie, do aktu notarialnego, dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu,
- g) korzystać, z osobami wspólnie zamieszkującymi, z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom Spółdzielni,
- h) zezwolić na wejścia do lokalu w razie konieczności odczytów indywidualnych przyrządów pomiarowych, usunięcia awarii, przeprowadzenia konserwacji, remontu, modernizacji, dokonywania koniecznych i obowiązkowych przeglądów oraz wyposażania budynku, jego części i lokali w dodatkowe urządzenia lub instalacje,
- i) poddać się, jeśli jest to niezbędne, przeniesieniu na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego lub pomieszczenia zastępczego na okres modernizacji lub remontu zajmowanego lokalu, nie dłuższy niż rok,
- j) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nim regulaminów a także uchwał organów Spółdzielni i terminowo wykonywać wynikające z nich zobowiązania.

§ 9

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i podjętymi na jego podstawie uchwałami organów Spółdzielni.
2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 i ust.2
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem, iż nie uczestniczą w przychodach z własnej działalności gospodarczej spółdzielni, które mogą być przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i ust. 4 odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 10

1. Członkowie spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni zobowiązani są także do ponoszenia zwiększonych kosztów związanych z doręczaniem im korespondencji na adresy dla doręczeń poza zasobami Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady i tryb wnoszenia oraz wysokość opłat na pokrycie kosztów o jakich mowa w ust.1 określa uchwała Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem, iż opłata ta nie może przekraczać faktycznie ponoszonych z tego tytułu kosztów, a podstawą jej pobrania zachodzi w sytuacji gdy powodem przesłania korespondencji za pośrednictwem poczty jest wskazanie adresu dla doręczeń poza zasobami spółdzielni, zaś doręczeń analogicznej korespondencji na rzecz innych osób na adresy znajdujące się w zasobach spółdzielni dokonuje się bezpośrednio bez ponoszenia dodatkowych kosztów.

Ustanie członkostwa

§ 11

1. Członkostwo ustaje na skutek:
 - a) śmierci członka oraz ustania osobowości osoby prawnej.
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - c) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego
 - d) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;

- e) zbycia ułamkowego udziału w prawie współwłasności garażu wielostanowiskowego;
 - f) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - g) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - h) wypowiedzenie członkostwa przez właściciela lokalu będącego członkiem spółdzielni;
 - i) w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali lub miejsc postojowych w ramach tej spółdzielni.
3. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 12

Wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni członka, który zmarł, staje się skuteczne od dnia zgonu. Osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni, skreśla się ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

§ 13

1. Właściciele lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc. i upływa z ostatnim dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia – powoduje to automatycznie wykreślenie członka z rejestru członków Spółdzielni.

DZIAŁ III - PRAWA DO LOKALI

Postanowienia ogólne

§ 14

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków Spółdzielni w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność, może:
 - a) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych oraz przenosić na uprawnionych udziały w prawie własności lokali stanowiących garaże wielostanowiskowe,
 - b) wynajmować lokale użytkowe i pomieszczenia oraz miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.

2. Spółdzielnia może sprzedawać swoim członkom i innym osobom lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalny.

§ 15

1. Członkowie, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na ich lokale przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 16

1. Wkład budowlany powinien być wniesiony w całości przed przekazaniem członkowi lokalu do użytku, z zastrzeżeniem ust. 2
2. Wnoszenie przez członka wkładu budowlanego może być rozłożone na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia na raty członek ponosi pełne koszty związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 17

1. W razie ustania członkostwa przed zawarciem umowy o budowę lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub uprawnionej osobie wniesiony do Spółdzielni wkład budowlany albo wniesiona część wkładu w kwocie nominalnej.
2. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony do Spółdzielni wkład mieszkaniowy lub budowlany albo wniesiona część wkładu w kwocie nominalnej.
3. Wypłata kwot, o których mowa w ust. 1 i 2 winna nastąpić nie później niż w terminie 30 dni od daty ustania członkostwa lub rozwiązania umowy o budowę lokalu.
4. Roszczenie o zwrot wkładu budowlanego jest zbywalne i podlega egzekucji.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 18

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa 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, o których mowa w § 9 ust. 1 i 2.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 19

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 dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie prawa do lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy takiego przedstawiciela.

§ 20

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, Spółdzielnia jest obowiązana - po dokonaniu przez członka spłat określonych w § 18 Statutu - przenieść na niego ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, proporcjonalny do wielkości miejsca postojowego i powierzchni garażu wielostanowiskowego.

§ 21

Koszty ustanowienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, stanowiącego współwłasność członków, pokrywają zgodnie - w odpowiednich częściach ułamkowych - ci członkowie.

§ 22

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie jej może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 23

1. Jeżeli w toku, postępowania upadłościowego, likwidacji albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia - 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 Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

§ 24

Postanowienia zawarte w tym rozdziale stosuje się też do lokali o innym przeznaczeniu, oraz do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 25

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub prawa do ułamkowego udziału we własności garażu wielostanowiskowego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu lub lokalu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
2. Umowa – zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności – powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie jego odrębnej własności lub przeniesienie ułamkowego udziału we własności garażu wielostanowiskowego, a ponadto powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
3. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 2, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 i ust. 3 nie dotyczą członków, którzy zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 26

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 25, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

§ 27

Umowa zbycia ekspektatywą odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 28

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. W zakresie nieuregulowanym w Statucie oraz ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokali stosuje się odpowiednie przepisy ustawy o własności lokali.

§ 29

Spółdzielnia jest zobowiązana do prowadzenia rejestru lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 30

Postanowienia zawarte w tym rozdziale stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

DZIAŁ IV – LOKALE UŻYTKOWE

§ 31

Lokalem użytkowym, w zasobach budowlanych zarządzanych przez Spółdzielnię, jest pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, przeznaczone do prowadzenia działalności produkcyjnej, handlowej, magazynowej, usługowej, kulturalnej itp.

§ 32

Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe oraz miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.

§ 33

1. Najemcą lokalu użytkowego lub miejsca postojowego może być osoba fizyczna lub prawna.

2. Umowa zawarta przez użytkownika ze Spółdzielnią. Umowa powinna określać rodzaj działalności, która może być prowadzona w lokalu użytkowym.

DZIAŁ V - OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 34

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. a także właściciele i użytkownicy lokali niebędący członkami Spółdzielni, obowiązani są uiszczać opłaty opisane w § 9.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1, mogą być przeznaczone wyłącznie na cele określone w przepisach i Statucie.
3. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o jakich mowa w § 9.

§ 35

1. Zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali określa uchwała Rady Nadzorczej.
2. Naliczanie opłat i ustalanie trybu ich wnoszenie należy do kompetencji Zarządu.

§ 36

Opłaty wnosi się co miesiąc z góry, do 10 dnia miesiąca. W przypadku wpłat dokonywanych przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni dniem dokonania opłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Spółdzielni.

§ 37

Na żądanie członka lub nie będącego członkiem Spółdzielni, właściciela lokalu, Zarząd Spółdzielni jest obowiązany przedstawić szczegółową kalkulację wysokości naliczonych opłat.

§ 38

1. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby zobowiązane do ich ponoszenia co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby zobowiązane do ich ponoszenia co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 39

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem i eksploatacją, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

DZIAŁ VI - OBOWIĄZKI W ZAKRESIE NAPRAW I REMONTÓW LOKALI

§ 40

Na Spółdzielni ciąży obowiązek utrzymania zarządzanych nieruchomości w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

§ 41

1. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali obejmują naprawy i wymiany pionów instalacji: wodociągowej, ciepłej wody użytkowej, gazowej – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany: pionów instalacji kanalizacyjnych, pionów instalacji centralnego ogrzewania, przewodów wentylacji grawitacyjnej, instalacji elektrycznej - do zabezpieczenia w lokalu oraz anteny zbiorczej.
2. Za naprawy i remonty wewnątrz lokali, nienależące do obowiązków Spółdzielni, uznaje się w szczególności:
 - a) naprawy armatury i przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, w tym niezwłoczne usuwanie ich przecieków i niedrożności i grzejników c.o.
 - b) naprawy gazowych urządzeń odbiorczych,
 - c) naprawy osprzętu instalacji: elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej,
 - d) naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - e) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów,
 - f) naprawa i wymiana podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - g) naprawy okien i drzwi oraz malowanie ich od strony wewnętrznej,
 - h) naprawy urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - i) naprawy wbudowanych mebli.
3. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i remontów lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 42

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest w trybie pilnym udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli jest ona nieobecna lub odmawia dostępu do

lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do pomieszczenia w obecności funkcjonariusza policji, a jeśli wymaga to pomocy pogotowia wodno-kanalizacyjnego, gazowego lub straży pożarnej – także przy ich udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby, będącej właścicielem lub użytkownikiem lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć ten lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia takiej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 43

Koszty napraw i remontów wewnątrz lokali w zakresie nie należącym do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników tych lokali.

§ 44

Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

§ 45

Dodatkowe wyposażanie mieszkań, połączone ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lub też dotyczące zmian konstrukcyjnych budynku, nie zaliczone do kosztów inwestycji lokalu, jeśli nie jest wykonywane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga jej zgody. Koszty tego rodzaju prac ponosi w całości zainteresowany członek Spółdzielni.

DZIAŁ VII - ORGANY SPÓŁDZIELNI

Postanowienia ogólne

§ 46

Organami Spółdzielni są:

- a) Walne Zgromadzenie Członków,
- b) Rada Nadzorcza (zwana dalej Radą),
- c) Zarząd.

§ 47

1. Do Rady i Zarządu Spółdzielni nie może być wybrany członek Spółdzielni zadłużony wobec niej z tytułu opłat, o jakich mowa w § 9 lub z tytułu przypadających na niego kosztów zadania inwestycyjnego, o ile fakt zadłużenie w dniu wyborów został uznany przez dłużnika, względnie został potwierdzony, choćby nieprawomocnym orzeczeniem sądowym. .
2. Członkiem Rady i Zarządu nie może być osoba, która była karana za przestępstwo umyślne ścigane z oskarżenia publicznego.

3. Członek Zarządu nie może być równocześnie członkiem Rady i odwrotnie, z wyjątkiem przypadku wymienionego w § 79 ust 2.

§ 48

1. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. Członkowie Rady i zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka rady lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Za działalność konkurencyjną uznaje się zatrudnienie, posiadanie udziałów lub zasiadanie we władzach jednostek gospodarczych, które prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni.
4. Naruszenia zakazu konkurencyjności oraz pokrewieństwa i powinowactwa stanowi podstawę podjęcia przez Radę uchwały o zawieszeniu członka Rady. Najbliższe Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady.
5. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 49

1. Do wymaganej dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni większości głosów uwzględnia się tylko głosy „za” i „przeciw” uchwałe.
2. Protokoły obrad organów Spółdzielni oraz podjęte uchwały przechowywane są w biurze Spółdzielni przez okres 10 lat.

Walne Zgromadzenie Członków.

§ 50

1. Walne Zgromadzenie Członków, nazywane dalej Zgromadzeniem, jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia..
3. Uprawnionym do obecności na Zgromadzeniu jest małżonek członka Spółdzielni, niebędący jego pełnomocnikiem, – bez prawa zabierania głosu.

4. Członek Spółdzielni podczas Zgromadzenia ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. Nie będący członkiem Spółdzielni właściciel lub może uczestniczyć w Zgromadzeniu bez prawa zabierania głosu.
6. W Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, radca prawny lub adwokat świadczący stałą obsługę prawną Spółdzielni, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 51

1. Każdy członek Spółdzielni ma tylko jeden głos, bez względu na ilość i rodzaju przysługujących mu praw do lokalu.
2. Postanowienia ust. 1 nie naruszają uprawnień właścicieli odrębnych lokali do głosowania w sprawach, dla których konieczna jest zgoda większości właścicieli lokali, także w przypadku gdy głosowanie takie przeprowadzane jest łącznie z Walnym Zebraniem Członków.
3. Do wyłącznej właściwości Zgromadzenia należy:
 - a) rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej
 - b) zatwierdzanie sprawozdań rocznych z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych,
 - c) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - d) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
 - e) rozpatrywanie wniosków polustracyjnych oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie, a także podejmowanie decyzji o przeprowadzeniu dodatkowej lustracji Spółdzielni,
 - f) podejmowanie uchwał w sprawach:
 - podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat przez Spółdzielnię,
 - zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - połączenia się kilku spółdzielni, lub podziału Spółdzielni,
 - likwidacji Spółdzielni,
 - zmian Statutu Spółdzielni
 - wniosków zgłaszanych przez członków Spółdzielni, Zarząd i Radę Nadzorczą
 - Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
 - wyboru i odwoływania członków Rady Nadzorczej,
 - Regulaminu Rady Nadzorczej,
 - przystąpienia lub wystąpienia ze związku rewizyjnego,
 - wyboru delegatów na zjazd związku rewizyjnego

§ 52

1. Zwyczajne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.

2. Nadzwyczajne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd w każdym czasie na żądanie Rady Nadzorczej lub przynajmniej 1/10 ogółu członków Spółdzielni, lecz nie mniej niż 5. -
3. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Zgromadzenia musi być złożone Zarządowi na piśmie, z uzasadnieniem celu jego zwołania. Uprawnieni do żądania zwołania Nadzwyczajnego Zgromadzenia mogą żądać umieszczenia w porządku jego obrad określonych spraw, pod warunkiem wystąpienia z takim żądaniem wraz z wnioskiem o jego zwołanie.
4. Nadzwyczajne Zgromadzenie powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie by mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia żądania. Jeśli to nie nastąpi, obowiązek zwołania Zgromadzenia spoczywa na Radzie Nadzorczej. Jeśli i ta nie wywiąże się z tego obowiązku związek rewizyjny albo Krajowa Rada Spółdzielcza mogą je zwołać, obciążając kosztami jego zwołania i przeprowadzenia, Spółdzielnię.

§ 53

1. Członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad Zgromadzenia przez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków Spółdzielni, na 21 dni przed terminem Zgromadzenia.
2. 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
3. W przypadku wniesienia dodatkowych spraw do porządku obrad Zgromadzenia przez Radę Nadzorczą, Zarząd, lub członków Spółdzielni uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni, w sposób wymieniony w ust 1, na 14 dni przed terminem Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia określonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
7. O czasie, miejscu i porządku obrad Zgromadzenia związek rewizyjny i Krajowa Rada Spółdzielcza powinny być zawiadomione na piśmie 14 dni przed terminem Zgromadzenia.

§ 54

1. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów w obecności ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.

3. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
5. Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych tym porządkiem.

§ 55

Głosowanie na Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru oraz odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne także w innych sprawach.

§ 56

Uchwały Zgromadzenia obowiązują wszystkie organy Spółdzielni oraz wszystkich jej członków, a także – w przewidzianym przepisami prawa zakresie – nie będących członkami Spółdzielni właściciele lokali znajdujących się w zasobie budowlanym zarządzanym przez Spółdzielnię.

§ 57

Uchwała Zgromadzenia sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo też mająca na celu pokrzywdzenie jej członków, może być przez każdego członka zaskarżona do sądu.

§ 58

Jeśli Zarząd wytacza powództwo o uchylenie uchwały Zgromadzenia, Spółdzielnię reprezentuje przed sądem pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

§ 59

1. Obrady Zgromadzenia otwiera przewodniczący lub inny upoważniony przez przewodniczącego członek Rady Nadzorczej.
2. Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
3. W skład prezydium Zgromadzenia nie mogą wchodzić członkowie Zarządu.

§ 69

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 61

Z obrad Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

§ 62

Z protokołami obrad i uchwałami Zgromadzenia mogą zapoznawać się poszczególni członkowie Spółdzielni, przedstawiciele związku rewizyjnego, Krajowej Rady Spółdzielczej, a także lustrator.

Rada Nadzorcza

§ 63

Rada Nadzorcza, nazywana dalej Radą, sprawuje kontrolę nad działalnością Spółdzielni. Nie może podejmować decyzji i uchwał zastrzeżonych prawem spółdzielczym dla Zgromadzenia lub Zarządu.

§ 64

Członków Rady wybiera Walne Zgromadzenie

§ 65

1. Rada składa się z 5 osób wybieranych spośród członków Spółdzielni.
2. Kandydat do Rady powinien wyrazić zgodę na kandydowanie oraz złożyć pisemne oświadczenie o niepozostawaniu w stosunku zatrudnienia ze Spółdzielnią, nieprowadzeniu działalności konkurencyjnej, niekaralności za przestępstwo umyśle ścigane z oskarżenia publicznego.
3. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, Zastępcę i Sekretarza Rady.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej odbywa się nie rzadziej niż raz na kwartał, a tryb działania Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 66

1. Kadencja Rady trwa 3 lata i kończy się z dniem corocznego Zgromadzenia w 3 roku od daty wyboru członków Rady jednakże nie później niż z upływem lat 3 od dnia wyboru.
2. Nie można być członkiem Rady dłużej niż 2 kolejne kadencje.
3. W skład rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni.

4. Z chwilą nawiązania przez członka Rady stosunku pracy ze Spółdzielnią ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej.
5. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej. Wynagrodzenie jest płatne w formie miesięcznego ryczału, bez względu na liczbę posiedzeń w wysokości 5% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Członkowi Rady Nadzorczej, który nie brał udziału w żadnym z posiedzeń zwołanych w danym miesiącu, wynagrodzenie nie przysługuje.

§ 67

Mandat członka Rady wygasa z upływem kadencji. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w wyniku:

- a) zrzeczenia się członkostwa w Radzie,
- b) odwołanie ze składu Rady przez Zgromadzenie
- c) ustania członkostwa w Spółdzielni
- d) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady

§ 68

W razie zrzeczenia się członkostwa, odwołania lub utraty mandatu członka Rady wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni w trakcie kadencji Rady, na jego miejsce wchodzi członek wybrany na najbliższym Zgromadzeniu. Kadencja nowego członka upływa z końcem kadencji całej Rady.

§ 69

Do zakresu działania Rady należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej;
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej Członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej Członków;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej oraz nabycie środków trwałych o wartości przewyższającej pięciokrotność minimalnego wynagrodzenia za pracę, o jakim mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 847 z późn. zm.);
- 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- 6) składanie na Walnym Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;

- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a Członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Członków Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady przez nią upoważnionych;
- 8) uchwalanie Regulaminu Zarządu;
- 9) określanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym ustalanie wysokości opłat o jakich mowa w § 9;
- 10) uchwalanie Regulaminów kształtujących szczegółowe zasady i tryb postępowania w takich sprawach jak:
 - a) przetargi na lokale, dostawy, roboty i usługi zlecone;
 - b) zasady gospodarki finansowej Spółdzielni;
 - c) zasady korzystania z budynków mieszkalnych, gospodarczych i terenów Spółdzielni (Regulamin porządku domowego);
 - d) rozliczanie kosztów dostawy ciepła;
 - e) rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków;
 - f) tworzenie i gospodarowania funduszem remontowym lub funduszami remontowymi celowymi;
 - g) tworzenie i gospodarowania funduszem wkładów budowlanych
 - h) tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym;
 - i) powoływania i działania komisji stałych i czasowych Rady;
 - j) ustalanie szczegółowego zakresu obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i remontów lokali;
- 11) wybór i odwołanie członków Zarządu;
- 12) wybór biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni;
- 13) przystąpienia do organizacji gospodarczych, społecznych i kulturalnych i wystąpienia z nich;
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie określenia zasad i trybu wnoszenia oraz wysokości opłat na pokrycie kosztów związanych z doręczaniem korespondencji na adresy dla doręczeń poza zasobami spółdzielni;
- 15) podejmowanie uchwał o zawieszeniu członka Rady z powodu naruszenia zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej;
- 16) delegowania członków Rady do czasowego pełnienia funkcji z członka Zarządu.

§ 70

1. W celu wykonania swoich zadań, Rada może żądać od Zarządu, Członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada składa sprawozdanie ze swojej działalności na Walnym Zgromadzeniu w tym z wyników kontroli Zarządu, a także wyników lustracji Spółdzielni, dokonanej przez upoważnione do tego organy.

§ 71

Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje przewodniczący Zgromadzenia w celu jej ukonstytuowania się, to jest wyboru przewodniczącego, zastępcy i sekretarza, którzy tworzą prezydium Rady.

§ 72

Zadaniem prezydium Rady jest koordynowanie działalności Rady oraz komisji stałych lub czasowych, które może powołać Rada w zależności od potrzeb. Zakres i tryb działania komisji określa Regulamin Komisji, uchwalany przez Radę.

§ 73

Posiedzenia Rady zwołuje przewodniczący Rady a w razie jego nieobecności zastępca.

§ 74

Posiedzenie Rady może być zwoływane na uzasadniony wniosek 2 członków Rady lub na wniosek Zarządu, w terminie 30 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 75

W posiedzeniach Rady i jej prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inni zaproszeni goście.

§ 76

Uchwały Rady zapadają w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów, w obecności co najmniej 3 jej członków

Zarząd

§ 77

1. Zarząd kieruje Spółdzielnią oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji i uchwał nie zastrzeżonych w prawie spółdzielczym i w Statucie dla innych organów Spółdzielni.

§ 79

1. Zarząd składa się z dwóch osób: Prezesa i jego Zastępcy – wybieranych w głosowaniu tajnym przez Radę spośród dowolnej liczby kandydatów – członków Spółdzielni. Prezesem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wybrana w drodze konkursu. W takim przypadku zasady i kryteria konkursu określa Rada w regulaminie konkursu.
2. W przypadku nieobsadzenia funkcji członków Zarządu lub zawieszenia członków zarządu w pełnieniu przez nich funkcji Rada wyznacza odpowiednio jednego lub dwoje ze swoich członków do czasowego - pełnienia funkcji członka Zarządu.

§ 80

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy.

2. Kandydat na Prezesa zatrudnionego w Spółdzielni powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy oraz 5 letni staż pracy, lub działalności w Spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Prezes Zarządu, pełni jednocześnie obowiązki Dyrektora Spółdzielni – Kierownika Zakładu Pracy, Z-ca Prezesa pełni obowiązki Z-cy Dyrektora Spółdzielni- Z-ca Kierownika Zakładu Pracy.

§ 81

1. Rada Nadzorcza może w każdej chwili zawiesić lub odwołać Członków Zarządu
2. Zawieszenie lub odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
3. Odwołanie Członka Zarządu w każdym przypadku wymaga tajnego głosowania i pisemnego uzasadnienia.

§ 82

Zarząd posiada - w szczególności - kompetencje w zakresie:

- a) podejmowania decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, przydziału i lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych , a także zawierania umów najmu,
- b) podejmowania czynności związanych z przekształcaniem spółdzielczego prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych w odrębne prawo własności,
- c) sporządzania projektów planów gospodarczych, społecznych i kulturalnych
- d) prowadzenia gospodarki zgodnej z zatwierdzonymi planami gospodarczymi, społecznymi i kulturalnymi
- e) gospodarowania środkami finansowymi Spółdzielni,
- f) zabezpieczenia majątku Spółdzielni, dbania o bezpieczeństwo i ochronę, a także estetykę osiedla,
- g) sporządzania rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych; przedkładanie ich do badania Radzie i zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- h) zwoływania Zgromadzeń,
- i) zawierania umów w imieniu Spółdzielni,
- j) współdziałania ze związkiem rewizyjnym, Krajową Radą Spółdzielczą, organami władzy samorządowej, administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi, społecznymi i kulturalnymi w celu realizacji celów Spółdzielni,
- k) organizowania życia społecznego i kulturalnego na osiedlu,
- l) utrzymywania monitoringu osiedla we współpracy z policją i strażą miejską.

§ 83

1. Pracami Zarządu kieruje prezes i on zwołuje jego posiedzenia
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby i są protokołowane, a podjęte uchwały stanowią załączniki do protokołów.
3. Między posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują zadania wynikające z przyjętego podziału czynności.

4. Podział czynności między członków Zarządu, oraz szczegółowy tryb jego pracy określa Regulamin Zarządu Spółdzielni, zatwierdzany przez Radę.

§ 84

Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu – prezes i jego zastępca. Oświadczenie składa się w ten sposób, że pod pieczęcią z nazwą Spółdzielni lub innym oznaczeniem nazwy Spółdzielni w tekście dokumentu osoby upoważnione umieszczają swoje podpisy.

§ 85

1. Zarząd może 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. Wymaga to uprzedniej, pisemnej zgody Rady.
2. Ust. 1 zd. 2 nie stosuje się do pełnomocnictw udzielanych radcy prawnemu lub adwokatowi w związku z czynnościami pomocy prawnej świadczonej na rzecz Spółdzielni.

DZIAŁ VIII - GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Fundusze Spółdzielni

§ 86

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 87

1. Fundusze Spółdzielni stanowią fundusze własne:
 - a) fundusz zasobowy,
 - b) fundusz wkładów budowlanych

oraz:

- c) fundusz remontowy.
2. Inne fundusze celowe, w szczególności celowe fundusze remontowe, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
 3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Zasady gospodarowania funduszami Spółdzielni

§ 88

1. Gospodarowanie funduszami Spółdzielni następuje zgodnie z rocznymi i wieloletnimi planami finansowymi, zatwierdzanymi przez Radę
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

§ 89

1. Spółdzielcza gospodarka zasobami mieszkaniowymi opiera się na zasadzie samowystarczalności finansowej.
2. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi jest działalnością gospodarczą rozliczaną przez Spółdzielnię bez naliczania marży zysku. Finansowanie tej działalności odbywa się na podstawie rocznych planów gospodarczych uchwalanych przez Radę..
3. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 90

1. Fundusz remontowy tworzy się z odpisów:
 - a) ustalonych w zł/m² (złoty na metr kwadratowy) powierzchni użytkowej mieszkania wnoszonych przez użytkowników mieszkań w formie miesięcznych opłat, o jakich mowa w § 9.,
 - b) z nadwyżki bilansowej przeznaczonej na ten fundusz uchwałą Zgromadzenia Członków
 - c) z kredytów bankowych.
2. Wysokość odpisów i opłat w przypadku o jakim mowa w ust. 1 lit a) uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
3. Z funduszu remontowego finansowane są remonty oraz inne pochodne rzeczowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, określone w rocznych planach gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia może utworzyć dodatkowy fundusz remontowy celowy z przeznaczeniem na remonty celowe tj. remonty tarasów, dachów, balkonów, modernizacji itp., które przekraczają możliwości finansowania tych zadań z funduszu remontowego.
5. Fundusz na remonty celowe tworzy się z wpłat użytkowników lokali proporcjonalnych do udziału w nieruchomości wspólnej przypadających na ich lokale oraz wysokości planowanych kosztów remontów określonych jako celowe.
6. Fundusz remontowy celowy jest wykorzystywany na zadania celowe zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Po zakończeniu remontów celowych rozliczenie tych zadań akceptuje Rada Nadzorcza.

§ 91

Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego lub funduszy remontowych celowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 92

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a części przekraczającej ten fundusz- z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu remontowego i pozostałych funduszy, o ile takie utworzono.
2. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni powiększa fundusz zasobowy spółdzielni i może zostać w części lub w całości przeznaczona na fundusz remontowy lub fundusz remontowy celowy na podstawie uchwały Zgromadzenia Członków

§ 93

1. Do łączenia, podziału, likwidacji, ogłoszenia upadłości Spółdzielni, stosuje się przepisy Ustawy Prawo spółdzielcze.
2. W razie likwidacji Spółdzielni majątek pozostały po zaspokojeniu należności przypadających od Spółdzielni w trybie postępowania likwidacyjnego, zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.
3. Jeśli zgodnie z uchwałą, o jakiej mowa w ust. 2 pozostały po likwidacji majątek podlegać ma podziałowi pomiędzy członków spółdzielni stosuje się zasady określone w ust. 4 i 5.
4. Środki zgromadzone w ramach funduszu zasobowego dzieli się pomiędzy członków proporcjonalnie do przypadającego na ich prawa do lokali (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego) udziału w nieruchomości wspólnej.
5. Środki zgromadzone na funduszu remontowym dzielone są pomiędzy członków Spółdzielni oraz właścicieli lub współwłaścicieli lokali stanowiących odrębny przedmiot własności, stosownie do udziałów w nieruchomości wspólnej przypadających na to prawo (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego).
6. W przypadku likwidacji Spółdzielni, podział funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni między Członków następuje proporcjonalnie do własnościowego prawa do lokalu wyrażonego w m².
7. Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności, chyba że nabywcą budynku jest inna Spółdzielnia Mieszkaniowa,

Lustracja Spółdzielni

§ 94

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na 3 lata, poddawać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności swego działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w przypadku otwarcia likwidacji Spółdzielni, lustrację przeprowadza się corocznie
3. Decyzję w sprawie przeprowadzenia dodatkowej lustracji podejmuje Walne Zgromadzenie lub Rada Nadzorcza. Z żądaniem przeprowadzenia dodatkowej lustracji może także wystąpić 1/5 członków Spółdzielni.
4. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne i przekazuje je Zarządowi i Radzie
5. Zarząd obowiązany jest realizować wnioski polustracyjne.

DZIAŁ IX - POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 95

Postanowienia Statutu obowiązują wszystkie organy Spółdzielni oraz wszystkich jej członków a także – w odpowiednim zakresie – niebędących członkami Spółdzielni właścicieli lub użytkowników lokali znajdujących się w zasobie budowlanym zarządzanym przez Spółdzielnię.

§ 96

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o własności lokali, Kodeksu cywilnego oraz innych, obowiązujących aktów prawnych.

§ 97

Statut niniejszy został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 20 czerwca 2018 r.

Z-ca PRZESŁA ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Nad Odrą” we Wrocławiu
Aneta Puczko

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Nad Odrą” we Wrocławiu
Katarzyna Kluk

