

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA

„DOM RODZINNY”

w Wólce Kozodawskiej

STATUT

2018 r.

C. Wierpa 

SPIS TREŚCI

I	POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II	ZASADY I TRYB PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW.....	3
III	PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	6
IV	UDZIAŁY I WKŁADY	7
V	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE	8
VI	USTANIE CZŁONKOSTWA	9
VII	PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI DOMU	11
VIII	PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO	12
IX	ORGANY SPÓLDZIELNI.....	12
X	OPŁATY ZWIĄZANE Z PRAWEM DO DOMU.....	20
XI	GOSPODARKA SPÓLDZIELNI.....	21
XII	POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	23

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi:
Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "Dom Rodzinny", zwana w dalszej części statutu Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym, samorządnym i samodzielnym zrzeszeniem o nieograniczonej liczbie członków, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym.
3. Siedzibą Spółdzielni jest Wólka Kozodawska.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Spółdzielnia posiada osobowość prawną.
6. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin przez dostarczanie członkom domów jednorodzinnych, samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni, nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność jej członków, a także nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków - na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z realizacją celu Spółdzielni, o którym mowa w § 2 ust. 1.

§ 3

1. Spółdzielnia organizuje i rozwija działalność społeczną, sportową, kulturalną i oświatową wśród członków i ich rodzin oraz innych współwłaścicieli oraz inicjuje powstanie więzi wzajemnej pomocy sąsiedzkiej, koordynuje prace związane z zagospodarowaniem terenów przydomowych i osiedlowych, zgodnie z wymaganiami zdrowotnymi, ekologicznymi i estetycznymi.
2. Spółdzielnia prowadzi zarząd i administrację osiedla po przeniesieniu na rzecz członków prawa własności do działek i domów.

§ 4

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, innych obowiązujących ustaw oraz niniejszego statutu.

II ZASADY I TRYB PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolność do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych jeżeli spełnia co najmniej jeden z następujących warunków:

- 1) przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) przysługuje jej roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) przysługuje jej roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
 - 5) przysługuje jej odrębna własność lokalu;
 - 6) była założycielem Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 5.
 - 7) przysługuje jej inne prawo, z którym ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wiąże powstanie stosunku członkostwa w Spółdzielni.
2. Członkami Spółdzielni może być także osoba prawna jeżeli spełnia co najmniej jeden z następujących warunków:
- 1) przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 2) przysługuje jej roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
 - 3) przysługuje jej prawo odrębnej własności lokalu;
 - 4) była założycielem Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 5.
 - 5) przysługuje jej inne prawo, z którym ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wiąże powstanie stosunku członkostwa w Spółdzielni.
3. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
4. Postanowienia ust. 1, 2 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 1719, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 271 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę 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 się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
7. Postanowienia dotyczące lokali stosuje się odpowiednio do domów jednorodzinnych. Domem jednorodzinny w rozumieniu ustawy jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni;
 - 6) przyjęcia w poczet Spółdzielni;
 - 7) a także w innych przypadkach przewidzianych przepisami prawa.
2. Osoby, które są właścicielami lokali mogą być członkami Spółdzielni. Osobom, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu i które nie są członkami spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 7

1. Osoby przystępujące do Spółdzielni, które nie stają się członkami Spółdzielni na podstawie przepisów prawa stają się członkami z chwilą ich przyjęcia przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności oraz podpisana przez osobę wstępującą do Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko (nazwę) oraz miejsce zamieszkania (siedzibę) osoby wstępującej, nr PESEL (w przypadku osób fizycznych), adres do korespondencji oraz numer telefonu, a w przypadku osoby prawnej ponadto nazwę organu rejestrującego, numer w rejestrze, NIP i REGON.
3. Członek Spółdzielni może w deklaracji członkowskiej, lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni, wskazać osobę, której Spółdzielnia jest obowiązana po jego śmierci wypłacić udział. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
4. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania członków jest Zarząd.
5. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 14 dni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
6. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisanymi dwiema członkami Zarządu z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
7. Zainteresowana osoba powinna być zawiadomiona pisemnie - za zwrotnym poświadczeniem odbioru - o uchwale o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni lub odmawiającej przyjęcia w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały przez Zarząd. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać odpis uchwały wraz z uzasadnieniem oraz informację o sposobie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. W zakresie postępowania odwoławczego, w tym sposobu i terminu wniesienia i rozpatrzenia odwołania, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy Prawo spółdzielcze i postanowienia statutu dotyczące postępowania wewnątrzspółdzielczego.

§ 8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska (nazwy) oraz miejsca zamieszkania (siedziby), zadeklarowane i wniesione udziały, wysokość wniesionych wkładów budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. Prawo przeglądania rejestru przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni i jego małżonkowi oraz wierzycielom członka i Spółdzielni.
2. Zarząd udostępnia dane dotyczące stanu prawnego domu i działki na żądanie osoby mającej interes prawny, a w szczególności osoby mającej zamiar nabyć prawo do domu, za zgodą właściciela nieruchomości.

III PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 9

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych.

Członek Spółdzielni niemający pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. Członek Spółdzielni - osoba fizyczna niemająca zdolności do czynności prawnych (osoba, która nie ukończyła lat 13 lub ubezwłasnowolniona całkowicie) na Walnym Zgromadzeniu reprezentowana jest przez przedstawiciela ustawowego lub opiekuna ustanowionego przez sąd.

Członek Spółdzielni - osoba fizyczna mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych (osoba, która ukończyła 13 lat, a nie nabyła jeszcze pełnoletności oraz osoba ubezwłasnowolniona częściowo) na Walnym Zgromadzeniu działa przez swego przedstawiciela ustawowego lub kuratora ustanowionego przez sąd,

Członkowie Spółdzielni - osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników,

- 2) prawo uzyskania przydziału działki pod budowę domu oraz wybudowania domu i używania go,
- 3) roszczenie o przeniesienie własności domu i działki po całkowitym rozliczeniu się ze Spółdzielnią,
- 4) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich urządzeń, pomieszczeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 5) prawo udziału z głosem stanowiącym w Walnym Zgromadzeniu,
- 6) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad w warunkach i trybie określonym w Statucie,
- 7) prawo przeglądania protokołu obrad i uchwał z Walnego Zgromadzenia, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków, i odpłatne otrzymanie ich kopii,
- 8) prawo przeglądania protokołów i uchwał z obrad Rady Nadzorczej i Zarządu, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków, i odpłatne otrzymanie ich kopii,
- 9) prawo wglądu do Statutu i bezpłatne otrzymanie jego odpisu,
- 10) prawo zaznajomienia się z regulaminami wydanymi na podstawie Statutu i bezpłatne otrzymanie ich odpisów,
- 11) prawo przeglądania w lokalu Spółdzielni rejestru członków oraz własnych akt członkowskich,
- 12) prawo przeglądania sprawozdań finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta oraz protokołu z lustracji i odpłatne otrzymanie ich kopii,
- 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podejmowanych przez organy Spółdzielni,
- 14) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
- 15) prawo uczestniczenia w pożytkach Spółdzielni,
- 16) prawo zaznajamiania się z umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi i odpłatne otrzymanie kopii tych umów oraz kopii faktur wystawionych na ich podstawie,
- 17) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 18) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat związanych z prawem do domu i działki oraz kwestionowanie zasadności ich zmian bezpośrednio na drodze sądowej,
- 19) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
- 20) wykonywanie innych praw określonych w ustawie, statucie i regulaminach.

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi (§ 9 ust. 1

pkt 16) jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkom pisemnej odmowy.

3. Członek Zarządu lub pełnomocnik Spółdzielni lub jej likwidator, jeżeli wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że Spółdzielnia nie udostępnia członkowi Spółdzielni odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w niniejszym paragrafie - podlega karze grzywny w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

§ 10

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów ustaw, postanowień Statutu, regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład budowlany w przypadkach przewidzianych Statutem i przepisami prawa,
- 3) uiszczać terminowo opłaty eksploatacyjne przypadające na jego dom i działkę oraz opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 4) nie dokonywać zmiany przeznaczenia zajmowanego domu przed jego przewłaszczeniem bez uprzedniej zgody Zarządu,
- 5) dbać o dobro Spółdzielni, o poszanowanie jej majątku i o jego zabezpieczenie,
- 6) zawiadamić Zarząd o zmianie danych zamieszczonych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią np. o zamiarze zmiany przeznaczenia domu lub jego części przed jego przewłaszczeniem,
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanego udziału,
- 8) rozliczyć się i przystąpić do przewłaszczenia w terminie 3 miesięcy od wezwania Zarządu i pokryć koszty związane z przeniesieniem własności domu i działki,
- 9) umożliwić na żądanie Spółdzielni odczyt wodomierza (po wcześniejszym ustaleniu terminu) - dotyczy sytuacji, gdy Spółdzielnia prowadzi rozliczenia za wodę i ścieki.
Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z domu powinna także udostępnić Spółdzielni działkę w celu oceny wykonania przez Spółdzielnię prac naprawczych przy rurociągu drenarskim,
- 10) zawiadomić na piśmie niezwłocznie Spółdzielnię o zmianie miejsca zamieszkania i podać aktualny adres do korespondencji. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję wysłaną dwukrotnie na ostatni znany Spółdzielni adres listem poleconym albo za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, a nie odebraną - uważa się za doręczoną.

IV UDZIAŁY I WKŁADY

§ 11

Udział byłego członka, w przypadku jego uiszczenia, wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo.

Jeżeli udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni – wypłata ich następuje w terminie trzech miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

7
C. ampe RB

§ 12

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie w całości indywidualnego (członkowskiego) kosztu budowy domu, na podstawie umowy i kosztorysu powykonawczego.
Przez członkowski koszt budowy domu rozumie się koszt inwestycji przypadający na dom członka, w tym koszt przygotowania i realizacji inwestycji wspólnych oraz koszt zakupu terenu pod budowę.
2. Terminy i wysokość wpłat na wkład budowlany ustala Zarząd, po akceptacji Rady Nadzorczej.
3. Wkład budowlany członka może być użyty wyłącznie na sfinansowanie zadania inwestycyjnego, w ramach którego ma być wybudowany dla niego dom.
4. Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych uchwała Walne Zgromadzenie.
5. W przypadku uzasadnionego wzrostu kosztów budowy domu, prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umowy, członek zobowiązany jest uzupełnić wkład budowlany.

§ 13

1. Członkowie Spółdzielni realizują budowę domów wyłącznie ze środków własnych po otrzymaniu przydziału działki ze Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu uzasadnionych kosztów związanych z zakupem terenu i jego adaptacją, budową infrastruktury i domów, uzyskiwaniem stosownych pozwoleń związanych z budową, uzasadnionych kosztów eksploatacyjnych oraz innych uzasadnionych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 2 oraz terminy ich wnoszenia określa Zarząd Spółdzielni.

V POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 14

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią w sprawach majątkowych i niemajątkowych, członek może odwoływać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, a w szczególności te dotyczące ich indywidualnych praw majątkowych, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana - w ciągu 60 dni od daty ich wpływu.
O wyniku załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 7 dni od daty jego rozpatrzenia.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu.
Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 30 dni od dnia jego wniesienia i przesłać odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia.
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym, jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z

uzasadnieniem.

Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 3 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkową okolicznością uznaną przez organ odwoławczy.
7. Jeżeli uchybienie terminu przez członka nastąpiło z przyczyn leżących po stronie organów Spółdzielni, wnioski członków winny być rozpatrzone niezależnie od upływu wyżej wymienionych terminów.
8. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
9. Ochrony praw, o których mowa w § 14 ust. 1 członek może dochodzić na drodze sądowej bez potrzeby wcześniejszego wyczerpania drogi postępowania wewnątrzspółdzielczego.
W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
10. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

VI USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 15

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:
 - 1) wystąpienia członka,
 - 2) śmierci członka,
 - 3) ustania osoby prawnej,
 - 4) likwidacji Spółdzielni.
- 5) wygaśnięcia Członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa.
2. Wygaśnięcie Członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa następuje na skutek:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie prawa własności.
 - 7) innych przypadkach przewidzianych w przepisach prawa.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej 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 ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 16

1. Członek, którego członkostwo w Spółdzielni nie jest obowiązkowe może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi z zachowaniem terminu okresu wypowiedzenia.
2. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
5. Na pisemny wniosek członka Zarząd może wyrazić zgodę na skrócenie okresu wypowiedzenia.

§ 17

1. W razie ustania członkostwa byłemu członkowi, względnie spadkobiercom zmarłego członka przysługuje:
 - 1) zwrot wpłaconych udziałów, za wyjątkiem sytuacji określonej w § 11 niniejszego statutu,
 - 2) zwrot sum wpłaconych na wkład budowlany, jeżeli ustanie członkostwa nastąpiło przed rozpoczęciem budowy.
 - 3) zwrot rynkowej wartości prawa do domu jednorodzinnego ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, o ile ustanie członkostwa nastąpiło po rozpoczęciu budowy, a przed przewłaszczeniem.
2. Rozliczenie z byłym członkiem, względnie spadkobiercami zmarłego członka, powinno być dokonane:
 - 1) z tytułu wpłaconych udziałów na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za ten rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
 - 2) z tytułu rynkowej wartości prawa do domu jednorodzinnego - na dzień opuszczenia i opróżnienia domu przez wszystkie zamieszkałe osoby przed przewłaszczeniem.
3. Wypłata kwot wynikających z rozliczenia należności byłego członka winna być dokonana:
 - 1) z tytułu wpłaconych udziałów - w ciągu trzech miesięcy od daty zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za ten rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
 - 2) z tytułu rynkowej wartości prawa do domu - nie później niż w ciągu trzech miesięcy od daty opuszczenia i opróżnienia domu,
 - 3) z tytułu sum wpłaconych na wkład budowlany - w ciągu trzech miesięcy od dnia ustania członkostwa.
4. Z rynkowej wartości, o której mowa w ust. 1 pkt 3), potrąca się wierzytelności przysługujące Spółdzielni, w tym odszkodowanie z tytułu zniszczenia domu przekraczającego normalne zużycie.

§ 18

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć
2. Skreślenia członka, którego członkostwo ustało na skutek śmierci lub w innych przypadkach wygaśnięcia członkostwa z mocy prawa dokonuje Zarząd Spółdzielni.

VII PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI DOMU

§ 19

W celu realizacji budowy domów przez członków Spółdzielni, Zarząd zawiera z poszczególnymi członkami umowy ustalające zakres robót wykonywanych przez członka, terminy rozpoczęcia i zakończenia robót oraz obowiązki Spółdzielni i członka.

Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu domu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego domu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego dom przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy domu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy domu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni domu,
- 5) inne postanowienia określone w Statucie.

§ 20

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 19 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności domu, zwane "ekspektatywą odrębnej własności domu".
Ekspektatywa ta jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym lub jego wniesiona częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności domu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 21

1. Umowa o budowę domu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę domu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa lub poważnie utrudniona.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, o ile umowa stron nie stanowi inaczej.
4. Po zakończeniu budowy domu, wstępnym rozliczeniu kosztów budowy i uzupełnieniu przez członka wkładu budowlanego do wysokości wynikającej z tego rozliczenia, Zarząd udziela członkowi zezwolenia na objęcie domu w używanie. Przekazanie domu w używanie następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
Koszty związane z utrzymaniem obiektu we właściwym stanie technicznym oraz jego ochroną ponosi członek Spółdzielni.
5. Przeniesienie własności domu i własności działki następuje po całkowitym rozliczeniu się członka ze Spółdzielnią, najpóźniej w terminie trzech miesięcy po jego wybudowaniu lub uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.
Prawo to przysługuje również spadkobiercom.
Koszty związane z przeniesieniem własności obciążają członka Spółdzielni.
6. Przeniesienie własności poszczególnych działek i domów może nastąpić:
 - 1) po wniesieniu faktycznych i przewidywanych opłat na infrastrukturę,
 - 2) w ramach postępowania likwidacyjnego.

7. W przypadku, gdy przeniesienie własności domów następuje w trybie ust. 6 pkt 2), udział w kosztach likwidacji Spółdzielni obciąża członków.
8. Po przeniesieniu własności domów wspólne urządzenia wodne, kanalizacyjne, grzewcze i inne stają się współwłasnością właścicieli domów.
9. Prawo do domu jednorodzinnego w Spółdzielni jest prawem dziedzicznym, zbywalnym i podlega egzekucji.

§ 22

Ustanowienie odrębnej własności domu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 23

Właściciel domu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności.

VIII PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO

§ 24

Lokale użytkowe mogą być udostępniane przez Spółdzielnię do używania na podstawie umowy najmu po przeprowadzeniu przetargu lub pisemnego konkursu ofert.

§ 25

1. Lokale wymienione w § 24 mogą być wynajmowane członkom oraz innym osobom fizycznym i prawnym na podstawie umów cywilno - prawnych.
2. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określane w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady zawierania tych umów określa Walne Zgromadzenie.
3. Zamiana lokali użytkowych, zajmowanych na podstawie umowy najmu - wymaga zgody Zarządu i zawarcia nowej umowy.

IX ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 26

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Członkami organów, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 i 2 mogą być tylko członkowie Spółdzielni.
3. Członkami organów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 nie mogą być osoby małoletnie.
4. Wybory do organów Spółdzielni są dokonywane w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

5. Członkowie organów Spółdzielni wybierani są zwykłą większością głosów (większość głosów "za" niż "przeciw").
6. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
W przypadku równej liczby głosów przeprowadza się ponowne głosowanie tylko w stosunku do tych osób, które uzyskały równą liczbę głosów.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa niniejszy Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 27

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek - osoba fizyczna może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika, przy czym pełnomocnikiem może być osoba o pełnej zdolności do czynności prawnych. 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.
Małoletni oraz osoby ubezwłasnowolnione całkowicie lub częściowo biorą udział w Walnym Zgromadzeniu według zasad ustalonych w §9 ust. 1 pkt.1 statutu.
Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka i ma jeden głos. Pełnomocnik ten może być wybrany do Rady Nadzorczej.
3. Członek ma prawo korzystania, na własny koszt, z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
5. W Walnym Zgromadzeniu, z głosem doradczym, mogą uczestniczyć przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Na posiedzeniach Walnego Zgromadzenia mogą być również obecne inne osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.

§ 28

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 1. uchwalanie kierunków działalności gospodarczej i społecznej,
 2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Zarządu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
 3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 4. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 5. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
 6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 7. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 8. podejmowanie uchwał w sprawie zaciągnięcia kredytu i jego wysokości oraz sposobu

zabezpieczenia,

9. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
 10. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 11. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i Zarządu,
 12. uchwalanie zmian Statutu,
 13. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszu specjalnego przeznaczenia,
 14. uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych,
 15. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 16. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 17. uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
 18. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
 19. uchwalanie zasad zawierania umów najmu lokali użytkowych.
2. Postanowienia ust. 1 pkt. 6 nie stosuje się w przypadku przenoszenia własności domów i działek dokonanych w celu realizacji postanowień Statutu.

§ 29

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd w każdym czasie z ważnych powodów.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) co najmniej 1/10, nie mniej niż 3 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem jego celu.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania, a jeżeli to nie nastąpi - zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 30

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, którego Spółdzielnia jest członkiem oraz Krajowa Rada Spółdzielcza, powinni być zawiadomieni pisemnie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego 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.
Zawiadomienie przekazuje się listami poleconymi lub dostarcza się je wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru z datą.

§ 31

1. 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 wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń.

§ 32

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków.
2. 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 którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminie i w sposób określony w §30 ust. 1 i § 31.
Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane zwykłą większością oddanych głosów. W sprawach dotyczących: zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej oraz połączenia Spółdzielni uchwały są podejmowane większością 2/3 głosów. W sprawach dotyczących likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni postawionej w stan likwidacji - większością 3/4 głosów.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady i Zarządu.
6. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
7. Otwierający obrady zarządza wybór przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym.

§ 33

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad w trybie określonym w § 30 ust. 1.
Kontynuacja Walnego Zgromadzenia dotyczy tylko tych punktów porządku obrad, które nie zostały wyczerpane.

§ 34

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- po wyczerpaniu porządku obrad,
- gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad, mimo niewyczerpania porządku obrad.

§ 35

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni i Zarząd Spółdzielni mogą zaskarżyć do sądu, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z postanowieniami Statutu, bądź z dobrymi obyczajami lub uchwałę godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka.
3. Członek Spółdzielni nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania, może zaskarżyć do sądu uchwałę w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o podjętej uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 36

Szczegółowe zasady dotyczące zwoływania, sposobu prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia i podejmowania uchwał określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

2. RADA NADZORCZA

§ 37

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 38

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym.
3. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres 3 lat i mogą być wybierani ponownie, jednakże nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa od jej wyboru do daty wyboru następnej Rady.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
5. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w następujących przypadkach:
 - 1) z chwilą upływu kadencji,
 - 2) w razie ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) w razie zrzeczenia się mandatu,
 - 4) w razie odwołania przed upływem kadencji na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
 - 5) z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
6. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi do końca kadencji członek wybrany przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 39

W skład Rady Nadzorczej 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.

§ 40

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie rocznych planów działalności gospodarczej i społecznej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań Zarządu, w tym sprawozdań finansowych i z działalności eksploatacyjno-remontowej,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań z działalności Rady, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu, lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Zarządu,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w § 29 ust. 3 pkt 1 Statutu,
 - 11) zawieszanie w czynnościach członków Zarządu, których działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu i w związku z tym podejmowanie uchwał niezbędnych do prawidłowego prowadzenia działalności Spółdzielni,
 - 12) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w sprawie wpisania lub skreślenia z rejestru członków osób, których członkostwo powstało lub ustało z mocy prawa lub odmowę dokonania tych czynności,
 - 13) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki i wysokości opłat eksploatacyjnych,
 - 14) bezpośrednia kontrola wykonania uchwalonych przez Walne Zgromadzenie planów gospodarczych,
 - 15) wybór podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych Spółdzielni,
 - 16) uchwalanie zasad gospodarki finansowej,
 - 17) opiniowanie zasad postępowania w sprawach zabudowy, nadbudowy lub najmu powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
 - 18) ocena sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
 - 19) nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 20) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 21) uchwalanie regulaminu komisji Rady Nadzorczej,
 - 22) uchwalanie innych niezbędnych regulaminów, z wyjątkiem regulaminu Walnego Zgromadzenia.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników wszelkich wyjaśnień, przeglądać w obecności członka(ów) Zarządu księgi i dokumenty oraz bezpośrednio sprawdzać stan majątku Spółdzielni.

§ 41

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, określonego w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie winno podjąć uchwałę odwołującą zawieszzonego członka Rady bądź uchylającą zawieszenie go w pełnieniu czynności. Uchwała taka winna być podjęta w głosowaniu tajnym.
3. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponoszą winy.

§ 42

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego składu Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego oraz Sekretarza oraz Komisję Rewizyjną, a także w miarę potrzeby inne komisje.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane przynajmniej raz na trzy miesiące, przez jej Przewodniczącego, a w razie jego nieobecności przez Zastępcę Przewodniczącego.
3. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią funkcje społecznie.
4. Walne Zgromadzenie może przyznać członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 43

Szczegółowe zasady dotyczące sposobu zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej, procedury obrad i podejmowania uchwał oraz powoływania Komisji Rady, zakresu i sposobu ich działania, określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

3. ZARZĄD

§ 44

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 45

1. Zarząd składa się z 1-5 osób wybieranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Członków Zarządu, w tym osobno Prezesa i Zastępcę Prezesa wybiera Walne Zgromadzenie na okres trzech lat w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów i mogą być wybierani ponownie. Kadencja członków Zarządu trwa od daty jego wyboru do daty wyboru następnego Zarządu.
3. Członkostwo w Zarządzie ustaje w następujących przypadkach:
 - 1) z chwilą upływu kadencji,
 - 2) w razie zrzeczenia się funkcji członka Zarządu,
 - 3) w razie odwołania przez Walne Zgromadzenie,
 - 4) w razie nieudzielenia absolutorium przez Walne Zgromadzenie i podjęcia przez to Zgromadzenie uchwały o odwołaniu,
 - 5) z chwilą śmierci.
4. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Członek Zarządu wybierany przez Walne Zgromadzenie może być zawieszony w czynnościach

przez Radę Nadzorczą, o ile jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub statutu. Rada Nadzorcza zawieszając w czynnościach członka Zarządu podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności Spółdzielni oraz zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie. Członka zawieszono powiadamia się niezwłocznie w formie pisemnej o jego zawieszeniu z podaniem przyczyn zawieszenia.

6. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 46

1. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkiem Zarządu, który ma być zatrudniony w Spółdzielni na podstawie umowy o pracę, Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów kodeksu pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu jest jednoznaczne z wypowiedzeniem umowy o pracę lecz nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Rada Nadzorcza może przyznać wszystkim lub poszczególnym członkom zarządu wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji, jednak w wysokości nie wyższej miesięcznie niż dwukrotność minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 47

1. Do Właściwości Zarządu Spółdzielni należy dokonywanie czynności prawnych, w tym podejmowanie uchwał we wszystkich sprawach, które według Statutu nie należą do Walnego Zgromadzenia albo Rady Nadzorczej, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjmowania członków do Spółdzielni, wpisywania lub skreślenia z listy członków osób których członkostwo powstało lub ustało z mocy prawa,
 - 2) zawieranie umów o przeniesienie własności działek i domów,
 - 3) składanie innych oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni,
 - 4) sporządzanie projektów planów działalności gospodarczej,
 - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów oraz dokonywanie związanych z tym czynności,
 - 6) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 7) sporządzanie sprawozdań rocznych, w tym sprawozdań finansowych, oraz ich przedkładanie do oceny Radzie Nadzorczej, a następnie Walnemu Zgromadzeniu w celu ich zatwierdzenia,
 - 8) sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw do dokonywania czynności określonego rodzaju,
 - 10) zaciąganie kredytów bankowych, po uzyskaniu uprzedniej zgody Walnego Zgromadzenia w formie uchwały co do ich celowości i wysokości, w zakresie najwyższej sumy zobowiązań określonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 11) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami,
 - 12) współdziałanie z terenowymi organami samorządu terytorialnego,
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 14) sporządzanie projektów uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 48

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden

członek Zarządu i pełnomocnik.

2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione zamieszczają swoje podpisy.

§ 49

1. Posiedzenia Zarządu są zwoływane w miarę potrzeb przez Członka Zarządu, jednak nie rzadziej niż raz w miesiącu.
2. Tryb zwoływania posiedzeń, procedury obrad i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Posiedzenia Zarządu są protokołowane, a podejmowane uchwały oznaczane są kolejnym numerem i datą.

§ 50

1. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

2. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu wyłącznie w sprawach ich dotyczących.
3. Członkowie Zarządu nie mogą być jednocześnie członkami Rady Nadzorczej.
4. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

W tym przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.

§ 51

Spółdzielnia nie może zawierać bez zgody Rady Nadzorczej umów gospodarczych z podmiotami gospodarczymi, których członkami władz, właścicielami lub współwłaścicielami są członkowie Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni, ich małżonkowie lub inni członkowie najbliższej rodziny tj. osoby pozostające w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 52

Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni chyba, że nie ponosi winy.

X OPŁATY ZWIĄZANE Z PRAWEM DO DOMU

§ 53

1. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami domu i działki lub oczekujący na przeniesienie odrębnej własności domu i działki - od dnia przydziału działki pod budowę są zobowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich nieruchomości, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Członek Spółdzielni będący właścicielem domu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zobowiązany jest do wpłat na fundusz remontowy tych nieruchomości, według zasad określonych przez Zarząd.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo własności działki i domu obowiązane są uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych w częściach przypadających na ich działkę i dom, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na osiedlu oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
3. Za opłaty, o których mowa w ust 1-2, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami domu niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w domu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z domu.
Odpowiedzialność osób, o których mowa w niniejszym ustępie ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z domu.
4. Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.
Od nieterminowych wpłat, o których mowa wyżej, Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie.
5. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat, o których mowa w ust. 1.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. 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, o których mowa w ust. 1-2, 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.
7. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni bądź właściciela domu niebędącego członkiem Spółdzielni, w terminie 7 dni roboczych.
8. Członek Spółdzielni może kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze sądowej. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni. Właściciel niebędący członkiem może również kwestionować zasadność zmian opłat na drodze sądowej.
Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości a e przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni w nowej wysokości.
9. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem nabycia prawa do domu (także w budowie) i działki, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym członek wraz z osobami wraz z nim zamieszkałymi opuścił i opróżnił dom i działkę.
10. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie mają prawa do pożytków z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

XI GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 54

1. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych Spółdzielni, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi.
2. Działalność Spółdzielni prowadzona jest na podstawie rocznych planów gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania, całym swoim majątkiem.

§ 55

1. Pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają członkom i osobom



niebędącym członkami proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

Decyzje w powyższych sprawach podejmuje Zarząd Spółdzielni.

3. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z funduszu udziałowego.

§ 56

Do obowiązków Spółdzielni należy konserwacja i remont nieruchomości wspólnych, a w szczególności naprawa lub wymiana następujących ich elementów:

- 1) urządzeń wodociągowych wraz z odgałęzieniami do zaworu odcinającego dla danego domu,
- 2) urządzeń kanalizacyjnych do studzienki kanalizacyjnej na działce właściciela,
- 3) instalacji elektrycznej do liczników energii,
- 4) utrzymywanie w dobrym stanie technicznym nawierzchni wewnętrznych dróg osiedlowych.

§ 57

Do obowiązków członków Spółdzielni i osób niebędących członkami, którym przysługuje prawo własności domu i działki, należy konserwacja, naprawa lub wymiana instalacji znajdujących się w domu oraz na terenie działki, w zakresie wykraczającym poza obowiązki Spółdzielni wymienione w § 56.

§ 58

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy - z wpłat udziałów członkowskich
- 2) fundusz zasobowy - powstający z wpłat przez członków wpisowego oraz z wpłat na fundusz inwestycyjny, będący jego częścią, i innych wartości majątkowych,
- 3) fundusz wkładów budowlanych,
- 4) fundusz remontowy,
- 5) fundusz kulturalno-oświatowo-sportowy.

2. Inne fundusze mogą być utworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 59

Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego.

Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkładów budowlanych.

§ 60

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.

§ 61

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych ustawą o rachunkowości.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu przez Radę Nadzorczą pod względem

rzetelności i prawidłowości.

Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

4. Roczne sprawozdanie podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
5. Przepis ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu i podziale Spółdzielni.
6. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 62

W przypadku przejścia Spółdzielni w stan likwidacji i zaspokojenia przez likwidatora należności przypadających od Spółdzielni w kolejności określonej postanowieniem art. 125 ustawy Prawo spółdzielcze, pozostały majątek Spółdzielni, po jego spieniężeniu, zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

XII POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 63

1. Do czasu uchwalenia nowych regulaminów postanowienia dotychczasowych regulaminów pozostają w mocy.
W razie sprzeczności między nimi, a przepisami ustawy lub postanowieniami Statutu stosuje się przepisy ustawy lub postanowienia Statutu.
2. Dotychczasowe regulaminy uchwalone na podstawie Statutu tracą moc z dniem uchwalenia nowych regulaminów zgodnie z niniejszym Statutem.
3. Walne Zgromadzenie uchwali regulaminy tego zebrania i Rady Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu zwołanym po zarejestrowaniu niniejszego Statutu.

§ 64

1. Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Dom Rodzinny” w Wólce Kozodawskiej w dniu 23 czerwca 2018 r.
2. Statut wchodzi w życie z dniem wpisania go do Krajowego Rejestru Sądowego, z tym dniem tracą moc postanowienia statutu w dotychczasowym brzmieniu.

Paweł Biały

Ryszard Ciemba