Załącznik do uchwały nr 10 Walnego Zgromadzenia Członków SML-W „Wanacja” z dnia 26 czerwca 2025 roku

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ „WANACJA”

TEKST JEDNOLITY

Przyjęty Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków

z dnia 26 czerwca 2025 roku

ZAPISY OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „WANACJA" zwana dalej „Spółdzielnią".
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Starachowice.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

CEL SPÓŁDZIELNI

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej „ustawą", innych ustaw oraz niniejszego statutu.
2. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin poprzez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 3

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1) zarządzanie nieruchomościami na własny rachunek,
2) obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek
3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie osób trzecich na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
4) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych,
5) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali, garaży, ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych,
6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali,
7) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
8) nabywanie i sprzedaż garaży wolnostojących i innych nieruchomości niezbędnych dla prowadzenia działalności Spółdzielni .

§ 4

Spółdzielnia może prowadzić dodatkową działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, związaną bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 2 ust. 2.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 3 Spółdzielnia może tworzyć i przystępować do innych organizacji gospodarczych, związków spółdzielczych za zgodą Walnego Zgromadzenia.

CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba, o której mowa w art. 3 ust. 3 ustawy.

3. 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.
4. Warunkiem przyjęcia właściciela lokalu na członka jest złożenie w formie pisemnej deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, adres zamieszkania oraz do korespondencji, PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę, siedzibę, adres do korespondencji oraz numer KRS.

TRYB PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW

§ 7

1. Uchwałę o przyjęciu w poczet członków właściciela lokalu podejmuje Zarząd w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków lub o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
2. W terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia o odmowie przyjęcia właścicielowi lokalu służy prawo złożenia odwołania od decyzji do Rady Nadzorczej. Rada rozpoznaje odwołanie w terminie 3 miesięcy od daty złożenia odwołania.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, który zawiera:
   a. imiona i nazwiska lub firmę osoby prawnej,
   b. numer rejestru,
   c. PESEL lub numer KRS,
   d. numer telefonu i adres email,
   e. miejsce zamieszkania członka lub adres korespondencyjny, a w przypadku osoby prawnej – siedzibę wraz z adresem,
   f. zmianę danych, o których mowa powyżej,
   g. datę przyjęcia w poczet członków bądź uzyskania członkostwa,
   h. datę ustania członkostwa i jego przyczynę.
4. Rejestr może przeglądać członek Spółdzielni, jego małżonek oraz wierzyciel członka lub Spółdzielni.

USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 8

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek zaistnienia okoliczności wskazanych w art. 3 ust. 6 - 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Właściciel lokalu może wypowiedzieć członkostwo, okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc, na koniec miesiąca kalendarzowego.

PRAWA CZŁONKÓW

§ 9

1. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
   1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
   2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;

3) prawo odrębnej własności lokalu, w tym garażu i udział w garażu wielostanowiskowym (miejsca postojowego).

2. Członkowi - osobie prawnej - nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 10

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

1) wyborcze czynne i bierne do organów Spółdzielni,
2) do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
3) udział z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo do żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
4) żądania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów (nieodpłatnie), kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi na koszt wnioskującego, z zastrzeżeniem obowiązku zachowania poufności otrzymanych dokumentów w stosunku do osób trzecich. Koszt wydania ww. dokumentów określa Zarząd.
5) do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
6) do korzystania z wszelkich urządzeń Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania,
7) prawo do zgłaszania wniosków związanych z działalnością Spółdzielni i branie udziału w realizacji jej zadań statutowych;

OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 11

Członkowie Spółdzielni są zobowiązani do:

1) przestrzegania przepisów i postanowień statutu, opartych na nim regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni, dbania o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowania i zabezpieczenia mienia Spółdzielni,
2) wnoszenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zaliczek na wkład w wymaganej wysokości,
3) terminowego uczestniczenia w wydatkach związanych z utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,
4) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w rejestrze członków, zawiadamiania Spółdzielni o zmianie adresu,
5) udostępnienia zajmowanego lokalu na wezwanie Spółdzielni celem usunięcia awarii, przeprowadzenia, obciążających Spółdzielnię: remontu, przeglądu lub konserwacji urządzeń.

ROZPATRYWANIE WNIOSKÓW CZŁONKÓW

§ 12

1. Członek ma prawo złożyć do Spółdzielni wniosek dotyczący jej działalności, który winien być rozpoznany w ciągu 30 dni, z tym zastrzeżeniem, że w sprawach skomplikowanych termin wynosi 60 dni.

2. Odwołanie od rozpoznania wniosku przez Zarząd można wnieść do Rady Nadzorczej, w terminie 14 dni od otrzymania odpowiedzi. Rada Nadzorcza rozpoznaje odwołanie na najbliższym lub następnym posiedzeniu.
3. Wnioski i skargi członków do Rady Nadzorczej rozpatrywane są w terminie 3 miesięcy od ich złożenia. W przypadku negatywnego ich rozpoznania członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisma. Odwołanie winno być rozpoznane na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeśli zostało złożone na co najmniej 30 dni przed terminem jego zwołania.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna i podlega doręczeniu w terminie 14 dni od jej podjęcia.

ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 13

1. Organami Spółdzielni są:
   1) Walne Zgromadzenie,
   2) Rada Nadzorcza,
   3) Zarząd.
2. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 14

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję o ustalaniu zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do rożnych części Walnego Zgromadzenia.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Członek może uczestniczyć i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz osoby wskazane w ust. 3 mogą uczestniczyć w każdej z części Walnego Zgromadzenia.

§ 15

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej,
2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej, Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni, podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

8) podejmowanie uchwał w sprawie podziału, połączenia oraz likwidacji Spółdzielni,
9) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
10) uchwalanie Statutu Spółdzielni i jego zmian,
11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego lub wystąpienia z niego,
13) wybór delegatów na zjazdy związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
15) podejmowanie uchwał ws. tworzenia funduszy celowych,
16) podejmowanie uchwał ws. wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym.

§ 16

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie Rady Nadzorczej lub przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni, wyrażone na piśmie z podaniem celu zwołania z uzasadnieniem. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od daty zgłoszenia żądania.
2. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminach określonych w ust.1, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 17

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie powinni być zawiadomieni pisemnie poprzez wrzucenie zawiadomień do skrzynek pocztowych, umieszczenie zawiadomień na klatkach, na tablicach ogłoszeń w biurze i na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członków do zapoznania się z nimi. Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni pismem zawierającym porządek obrad, listem poleconym co najmniej na 16 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania na piśmie kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem lub jego pierwszą częścią. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista ta jest sporządzana w porządku alfabetycznym i poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 18

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub upoważniony przez niego członek Rady i zarządza wybór Prezydium.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca, Sekretarz, dwóch Asesorów. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Walne Zgromadzenie prawidłowo zwołane jest zdolne do podejmowania uchwał we wszystkich sprawach objętych porządkiem obrad, bez względu na liczbę obecnych.

4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów, tj.:
   1) likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia jej działalności - wymagających większości 3/4 głosów,
   2) uchwał dotyczących zmian Statutu, połączenia Spółdzielni z inną spółdzielnią oraz odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji - wymagających większości 2/3 głosów.
5. Głosowanie odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i uchwał dotyczących odwoływania członków Rady Nadzorczej i Zarządu, które przeprowadza się w głosowaniu tajnym. Na żądanie co najmniej 1/10 liczby obecnych członków Przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych przypadkach.
6. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w terminach i w sposób określony w Statucie.
7. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
8. Z każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 30 dni protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia oraz Sekretarza. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części.
9. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
10. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
11. Uchwały podpisuje Przewodniczący i Sekretarz ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 19

Dopuszcza się głosowanie przy użyciu elektronicznego systemu głosowania. System do elektronicznego głosowania wyposażony jest w odpowiednią ilość specjalnych modułów umożliwiających indywidualne wyrażenie woli przez każdego uczestnika Walnego Zgromadzenia. Uczestnik Walnego Zgromadzenia otrzymuje moduł na podstawie ważnego mandatu. Przed głosowaniami w trakcie Walnego Zgromadzenia uczestnicy są informowani jak oddać głos.

§ 20

1. Walne Zgromadzenie wybiera spośród obecnych członków Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, w składzie co najmniej 3 członków, której zadaniem jest:
   a) kontrolowanie ważności mandatów Członków z listą obecności,
   b)obliczanie wyników głosowań, sporządzanie protokołów z głosowań oraz innych czynności związanych z obsługą głosowań,
   c) odczytanie list kandydatów do Rady Nadzorczej
   d) ustalanie list kandydatów przy innych wyborach
   e) zebranie wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu.
2. Komisja wybiera spośród siebie Przewodniczącego i Sekretarza. Z czynności Komisji sporządza się protokoły podpisane przez wszystkich członków Komisji i przekazuje je Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia bądź jego części.
3. W razie potrzeby Walne Zgromadzenie może wybrać inne Komisje problemowe określając zakres ich działania.

§ 21

1. Po wyborze Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Przewodniczący Walnego Zgromadzenia bądź jego części zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

2. Przyjęty porządek obrad nie może być zmieniony w trakcie Walnego Zgromadzenia.
3. Komisja Mandatowo-Skrutacyjna odczytuje listę zgłoszonych kandydatur do Rady Nadzorczej.
4. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
5. Głosujący skreśla na karcie wyborczej nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. Głosujący może skreślić na karcie wyborczej dowolną liczbę nazwisk, z tym że:
   - pozostawienie na karcie wyborczej większej liczby nazwisk kandydatów niż przewidziana Statutem liczba członków Rady Nadzorczej powoduje nieważność głosu;
   - skreślenie na karcie wyborczej wszystkich nazwisk kandydatów powoduje nieważność głosu;
6. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urn, z zastrzeżeniem § 19, w obecności Komisji Skrutacyjnej. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza na danej części Walnego Zgromadzenia Komisja Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół podając liczbę oddanych głosów za na poszczególnych kandydatów. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania danej części.
7. Za wybranego do Rady Nadzorczej uważa się tego kandydata, który otrzymał największą liczbę głosów „za", nie mniej jednak niż większość ogólnej liczby głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, z uwzględnieniem składu Rady Nadzorczej o jakim mowa w § 24 ust. 2.
8. W przypadku, gdy co najmniej dwóch kandydatów otrzyma taką samą, największą liczbę głosów „za", Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części, ewentualnie inny wskazany przez Przewodniczącego członek prezydium przeprowadza głosowanie na nieobsadzone mandaty.
9. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który w trakcie kadencji utracił mandat wchodzi osoba, która w wyborach do Rady Nadzorczej uzyskała kolejno najwyższą ilość głosów.

§ 22

1. Po przedstawieniu przez referenta sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad Przewodniczący otwiera dyskusję udzielając uczestnikom głosu w kolejności zgłaszania się.
2. Poza kolejnością Przewodniczący udziela głosu zgłaszającym wnioski formalne oraz w razie potrzeby obsłudze prawnej Walnego Zgromadzenia, członkom Rady Nadzorczej, członkom Zarządu i zaproszonym gościom.
3. Czas trwania pierwszej wypowiedzi uczestnika dyskusji w danym punkcie porządku obrad nie może przekroczyć 5 minut. Druga wypowiedź tego uczestnika w tym samym punkcie porządku obrad nie może trwać dłużej niż 2 minuty.
4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu uczestnikowi, który w danej sprawie już przemawiał. Nie dotyczy to referentów uchwał, którzy mają prawo wyjaśniać treść proponowanych uchwał aż do wyczerpania wszelkich pytań i wątpliwości zgłaszanych przez członków.
5. Wnioski i oświadczenia do protokołu należy składać na piśmie, podczas obrad Walnego Zgromadzenia do Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej.
6. Przewodniczący ma prawo zwracać uwagę mówcom nie przestrzegającym ustalonych przez Walne Zgromadzenie zasad dyskusji, a nie stosującym się do uwag ma prawo odebrać głos.
7. Mówca pozbawiony głosu może odwołać się od decyzji Przewodniczącego do Walnego Zgromadzenia.

§ 23

1. Po zamknięciu dyskusji nad danym punktem porządku obrad i wysłuchaniu odpowiedzi referenta, jeżeli dany temat wymaga podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwał, Przewodniczący zarządza głosowanie.

2. Wnioski referenta poddaje się pod głosowanie w pierwszej kolejności. Inne wnioski poddaje się pod głosowanie w takiej kolejności, w jakiej zostały zgłoszone.
3. Nie głosuje się wniosków zgłoszonych przez nieobecnego wnioskodawcę.
5. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie podzielone jest na części komisja Mandatowo-Skrutacyjna wybrana na ostatniej części Walnego Zgromadzenia podlicza na podstawie protokołów wszystkich części, głosy oddane „za" i „przeciw" na poszczególne uchwały, a jej przewodniczący potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
6. Uchwały podpisują przewodniczący i sekretarz ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

RADA NADZORCZA

§ 24

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, spośród członków Spółdzielni.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata, rozpoczyna się z dniem jej wyboru przez Walne Zgromadzenie i kończy się z chwilą wyboru nowej Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu zwołanym przed upływem 3 lat od ostatnich wyborów Rady Nadzorczej.
4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca Członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
5. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadku:
   1) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
   2) zrzeczenia się mandatu,
   3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
   4) śmierci członka.
6. W razie utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej, na jego miejsce - do końca kadencji wchodzi członek, który w czasie ostatnich wyborów uzyskał kolejno największą liczbę głosów, z uwzględnieniem zapisów § 21 ust. 7 Statutu.
7. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie z tym, że nie można być dłużej członkiem Rady Nadzorczej niż przez 2 kolejne kadencje.
8. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić pracownicy Spółdzielni jak również inne osoby będące kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, 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. Każda osoba kandydująca składa oświadczenie, że nie podlega ograniczeniom wynikającym z tego zapisu.

§ 25

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
   1) uchwalanie planów gospodarczo - finansowych Spółdzielni i programów działalności społeczno-kulturalnej,
   2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
      a) badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych,
      b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
      c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych członków,
   3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
   4) wybór, powoływanie i odwoływanie Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcy,

5) ustalanie zasad zatrudniania i wynagradzania Prezesa i członków Zarządu,
6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
7) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg i wniosków na działalność Zarządu,
8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej zawierających w szczególności wyniki kontroli i oceny prac Zarządu, w tym wnioski o udzielenie bądź nie udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
9) 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,
10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
11) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zasad rozliczania kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, nieruchomościami przeznaczonymi do wspólnego korzystania i ustalanie wysokości opłat za używanie lokali zależnych od Spółdzielni oraz z pozostałych tytułów,
12) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
13) uchwalanie regulaminu Zarządu,
14) uchwalania regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
15) uchwalania regulaminu organizowania przetargów,
16) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
17) Uchwalanie innych regulaminów niezbędnych dla funkcjonowania Spółdzielni,
18) uchwalanie zasad wynajmowania członkom lub innym osobom lokali mieszkalnych i użytkowych, stanowiących podstawę dla zawierania z najemcami umów najmu tychże lokali

2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań lub wyjaśnień, przeglądać księgi, dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Członkom Rady przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu w kwocie równej 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę za każde posiedzenie, zaś przewodniczący Rady otrzymuje świadczenie wysokości 150 % świadczenia członka RN.

§ 26

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona w głosowaniu tajnym przewodniczącego, zastępcę, sekretarza oraz dokonuje wyboru Komisji Rewizyjnej.
2. Prezydium Rady składa się z przewodniczącego, jego zastępcy, sekretarza i przewodniczącego komisji rewizyjnej.
3. Prezydium Rady ma za zadanie organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
4. W miarę potrzeby Rada powołuje inne komisje określając zakres ich działania.

§ 27

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

ZARZĄD

§ 28

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa, jego zastępcy i członka wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym.
3. Członkiem Zarządu może zostać osoba spełniająca następujące wymagania:
   a) posiada wykształcenie wyższe,
   b) jest niekarany oraz złożył oświadczenie, że nie toczy się przeciwko niemu postępowanie karne ani karno-skarbowe,
   c) legitymuje się doświadczeniem na stanowiskach kierowniczych oraz znajomością problematyki spółdzielczości,
   d) posiada licencję zawodową zarządcy nieruchomości.

4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy.

§ 29

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawach lub Statucie dla innych organów Spółdzielni.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 30

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Członkowie Zarządu swoje funkcje wykonują w ramach podziału czynności pomiędzy członków Zarządu.
2. Regulamin pracy Zarządu określa podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania decyzji oraz inne sprawy organizacyjne.

§ 31

1. Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczątką Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Zarząd, za zgoda Rady, może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności faktycznych i prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

REGULACJE WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 32

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. 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.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej postanowień określonych w ust. 3 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności. Walne Zgromadzenie zwołane w terminie dwóch miesięcy kalendarzowych rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady.

5. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 33

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni, na podstawie planów gospodarczo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą na zasadzie § 25 ust.1 pkt 1 Statutu
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
3. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości na zasadach określonych w odrębnych przepisach. Decyzję o wyborze podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Postanowienia ust. 3 stosuje się odpowiednio do sporządzania i badania sprawozdań finansowych stanowiących podstawę łączenia i podziału Spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wykłada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni roboczych przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.
6. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego i innych funduszów własnych Spółdzielni.
7. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:
   a) zwiększenie funduszu remontowego mienia spółdzielni,
   b) działalność społeczno-kulturalną,
   c) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych (nieruchomości),
   d) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
   e) fundusz zasobowy.
8. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
9. W razie konieczności w ciągu roku obrotowego, Rada Nadzorcza na podstawie uchwały może zezwolić na dodatkowy odpis na fundusz remontowy do wysokości poniesionych kosztów.
10. Kwoty roszczeń przedawnionych przeznacza się na fundusz zasobowy Spółdzielni.
11. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy- Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596), tj. na dzień 09.09.2017 r.
12. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.
13. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
    1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 ustawy,
    2) ewidencje i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy, ewidencja i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 34

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze podstawowe:
   1) fundusz udziałowy,
   2) fundusz zasobowy,
   3) fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
   1) fundusz remontowy,
   2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych .
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania poszczególnymi funduszami określa regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą.
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCYJNE

§ 35

Spółdzielnia może podejmować przedsięwzięcia inwestycyjne w ramach kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej uchwalonych przez Walne Zgromadzenie.

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

§ 36

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych, 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, z zastrzeżeniem § 38 ust. 4.
2. Osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, obowiązane są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, garaży, miejsc postojowych są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat z zastrzeżeniem § 38 ust. 1, 2 i 4.
4. Właściciele lokali, garaży, miejsc postojowych, nie będący członkami Spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych z zastrzeżeniem § 38 ust. 1-3. Właściciele lokali uczestniczą także w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w części nie pokrytej pożytkami i dochodami z tych nieruchomości.
5. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy Członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczno-kulturalną jeśli Spółdzielnia taką prowadzi.

7. Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości składają się w szczególności:
   a) koszty eksploatacji pośredniej i bezpośredniej w tym: koszty utrzymania pracowników, koszty przeglądów i konserwacji, koszty utrzymania zieleni i terenów wspólnego użytkowania, koszty materiałów eksploatacyjnych, koszty energii elektrycznej na potrzeby ogólne osiedla, podatki od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu,
   b) koszty dostawy zimnej wody, wywozu śmieci, i odprowadzania ścieków, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, konserwacji domofonów, eksploatacji parkingów, dostawy gazu,

WYSOKOSĆ I ROZLICZANIE OPŁAT ZA LOKALE

§ 37

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 36, jest ustalana, w zakresie kosztów zależnych od Spółdzielni przez Radę Nadzorczą , na podstawie planu finansowo-gospodarczego, a w części dotyczącej opłat niezależnych od Spółdzielni przez Zarząd na podstawie kosztów ponoszonych na rzecz dostawców.
2. Szczegółowe regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale uchwala Rada Nadzorcza.

§ 38

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danej nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega rozliczeniu na poszczególne lokale po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
5. Opłaty, o których mowa w § 36, powinny być uiszczane co miesiąc, z dołu do 10 dnia następnego miesiąca
6. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie, które będą naliczane od 11 dnia następnego miesiąca po upływie terminu płatności miesięcznej opłaty określonego w ust.5 tegoż paragrafu.

§ 39

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany pionów kanalizacyjnych, ciepłej i zimnej wody, instalacji gazowej i centralnego ogrzewania bez urządzeń odbiorczych.

ROZLICZANIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 40

1. Naprawy wewnątrz lokali, nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.

   Jako podstawowe obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu, uznaje się:

1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
2) naprawy i wymianę okien i drzwi,
3) naprawy i wymianę urządzeń techniczno-sanitarnych,
4) naprawy przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
5) naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem,
6) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
7) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu, zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością.

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ

§ 41

Zasady rozliczania kosztów działalności społeczno-kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię oraz ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu, uchwala Rada Nadzorcza.

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 42

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może, w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność:
1) Ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
2) Ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu w tym garażu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
3) Wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe.

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 43

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
   1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
   2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;

3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
4) inne postanowienia uzgodnione przez strony.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 44

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16[1] ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na stronie internetowej i przez ogłoszenia na klatach budynków Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 45

1. W przypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, po potrąceniu zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU

§ 46

Na pisemne żądanie członka lub osoby, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć w terminie 6 miesięcy od złożenia wniosku przez osobę uprawnioną umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez nią;

1) spłaty przypadającej na lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat.

§ 47

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na nich ułamkowy udział we współwłasności garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe. Warunkiem przeniesienia własności udziału jest uregulowanie na rzecz Spółdzielni zobowiązań związanych z miejscem postojowym.

PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 48

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

    1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal 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 lokalu,
    3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
    4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
    5) inne postanowienia uzgodnione przez strony.
2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, 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.

§ 49

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

ZAMIANA LOKALI

§ 50

Członkowie mogą dokonywać zamian lokali na zasadach określonych obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

§ 51

1.W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy „Prawo spółdzielcze”, „ Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych” , „ Kodeksu cywilnego” oraz innych ustaw regulujących działalność spółdzielni mieszkaniowych.

2.Zmiany statutowe oraz niniejszy ujednolicony teks Statutu zostaje wprowadzony Uchwałą nr 10 z dnia 26.06.2025 r. Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Wanacja” w Starachowicach .

Sekretarz Walnego Zgromadzenia	Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
…….	……..
(Bogdan Kosowski)	(Jolanta Lucińska)