

**STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ „ALTERNATYWA”
W BIAŁYMSTOKU**

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
"ALTERNATYWA"
w Białymstoku

Białystok 2019

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ „ALTERNATYWA” W BIAŁYMSTOKU

CZĘŚĆ I. OGÓLNA

DZIAŁ I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa „ALTERNATYWA” w Białymstoku, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Spółdzielnia ma siedzibę w Białymstoku przy ul. Warszawskiej 55A.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych oraz podmiotów gospodarczych.

§ 4

1. Podstawowym celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni i ich rodzin oraz związanych z tym potrzeb gospodarczych.
2. W budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię nie ustanawia się spółdzielczych lokatorskich praw do lokali.
3. Dla zaspokojenia potrzeb swoich członków oraz ich rodzin, Spółdzielnia:
 - ✓ 1) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków,
 - 2) może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
 - 3) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 4) może prowadzić działalność usługową, jeżeli działalność ta związana jest z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych jej członków,
 - 5) może prowadzić działalność społeczno – kulturalną.
4. Spółdzielnia może zawierać umowy o współdziałaniu z innymi osobami.

DZIAŁ II. Członkowie

Rozdział 1. Warunki przyjęcia w poczet członków

§ 5.

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
 - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
 - 3) będąca założycielem spółdzielni, chyba że w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, chyba że w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów, jeżeli statut ich wnoszenie przewiduje, a także inne dane przewidziane w statucie. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały, jak i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w spółdzielni wskazać osobę, której spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 1. nabycia ekspektatywy własności,
 2. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 3. Wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
6. Zasady dotyczące członkostwa w spółdzielni stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
7. Członkiem spółdzielni może być najemca mieszkania zakładowego.

§ 6.

1. Członek spółdzielni lub osoba starająca się o członkostwo w Spółdzielni obowiązana jest złożyć dokumenty potwierdzające nabycie uprawnień w §5.
2. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje zarząd w drodze uchwały.
3. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia złożenia wniosku w tej sprawie.
4. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego o treści uchwały w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania od uchwały Zarządu.
5. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
6. Odwołanie, o którym mowa w ust. 5 powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Od decyzji Rady Nadzorczej odwołanie nie przysługuje.
7. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Przystępujący do Spółdzielni stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
8. Zarząd Spółdzielni, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby fizycznej spełniającej wymogi ustawowe i statutowe.

Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków.

§ 7.

Członkowi Spółdzielni przysługują następujące prawa:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni oraz uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia,
- 3) prawo do otrzymania w trybie przewidzianym w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo do żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad określonych spraw,
- 5) prawo do udziału i głosowania na Walnym Zgromadzeniu,
- 6) prawo do przeglądania wszystkich dokumentów Spółdzielni, w tym protokołów obrad Walnego Zgromadzenia, rocznych bilansów, protokołów lustracji oraz rejestru członków Spółdzielni,
- 7) prawo żądania potwierdzonych odpisów powyższych dokumentów,

- 8) prawo do otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz prawo do zaznajomienia się z regulaminami wydawanymi na jego podstawie,
- 9) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami statutu,
- 10) prawo do żądania przekształcenia własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu,
- 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń, zgodnie z ich przeznaczeniem, a także z odpłatnych usług Spółdzielni na zasadach określonych w odrębnych regulaminach.

§ 8.

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,
- 2) uczestniczyć w wydatkach określonych w § 39 przez uiszczanie opłat w terminie do końca każdego miesiąca, którego te opłaty dotyczą,
- 3) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz innych, mających wpływ na ustalenie wysokości opłat,
- 4) przestrzegać zasad regulaminu porządku domowego,
- 5) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym oraz korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
- 6) zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, lub usunięcia awarii,
- 7) wykorzystywać lokale zgodnie z przeznaczeniem i nie dokonywać bez zgody Spółdzielni zmian w instalacjach centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, zmiany układu ścian w lokalu,
- 8) dbać o wspólne mienie,
- 9) pokryć koszty związane z przekształceniem własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność na zasadach określonych w odrębnych przepisach i statucie.

Rozdział 3. Ustanie członkostwa.

§ 9.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania,
- 3) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycie prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 5) zbycie ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 6) podjęcie przez właścicieli lokali, o których mowa w art. 24 (1) ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.

§ 10.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca następującego po złożeniu wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 11.

Zmarłego członka wykreśla się z rejestru Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

DZIAŁ III. Wpisowe i udziały.

§ 12.

1. Jeżeli członek Spółdzielni wniósł przed 09.09.2017 r. udział na rzecz Spółdzielni to członek może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
2. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
3. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

DZIAŁ IV. Organy Spółdzielni

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

§ 13.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Na walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczości, oraz osoby zaproszone.
3. Wybory do Rady Nadzorczej odbywają się na Walnym Zgromadzeniu, w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

4. Do organów Spółdzielni wchodzi Ci kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów. W przypadku równej ilości głosów – przeprowadza się nowy wybór.
5. Sporządzenie kart do głosowania z nazwiskami kandydatów odbywa się publicznie na Walnym Zgromadzeniu, w ilości równej ilości wydanych mandatów uczestnikom Walnego Zgromadzenia.
6. Po dokonaniu wyboru, przez postawienie znaku przy nazwisku kandydata, kartę do głosowania wrzuca się do urny. Wyjęcie kart z urny jest dokonywane w obecności Walnego Zgromadzenia przez Komisję Skrutacyjną powoływaną na każdym wyborczym Walnym Zgromadzeniu.
7. Liczenia głosów dokonuje powoływana w trakcie obrad Komisja Skrutacyjna, która z czynności tej sporządza protokół.
8. Protokół z wyborów sporządzony przez Komisję Skrutacyjną powinien zawierać:
 - 1) datę i miejsce zebrania,
 - 2) ilość wydanych mandatów,
 - 3) ilość przygotowanych kart do głosowania,
 - 4) ilość wydanych kart do głosowania,
 - 5) ilość oddanych głosów,
 - 6) ilość oddanych głosów ważnych,
 - 7) ilość oddanych głosów nieważnych,
 - 8) ilość oddanych głosów na poszczególnych kandydatów.
9. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów do organów spółdzielni, jak i w przypadku uchwał, podejmowanych w głosowaniu jawnym oblicza się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
10. Liczenia głosów w głosowaniu jawnym dokonuje Prezydium Zebrania. Głosowanie jawne odbywa się przez podniesienie do góry mandatu.
11. Odwołanie członka Rady Nadzorczej może być dokonane przed upływem jego kadencji większością 2/3 głosów, uprawnionych, obecnych na Walnym Zgromadzeniu, głosowanie to musi być umieszczone jako punkt porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 14.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 15.

1. Członek Rady Nadzorczej nie może wykonywać żadnej pracy na zlecenie Spółdzielni lub jej kontrahenta.
2. Członek Rady Nadzorczej nie może być pełnomocnikiem Zarządu Spółdzielni ani pozostawać w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej z członkami Zarządu.
3. Kandydat na członka Rady Nadzorczej nie może mieć zaległości płatniczych wobec Spółdzielni.

Rozdział 2. Walne Zgromadzenie.

§ 16.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek osoba fizyczna może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
3. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności biorą udział przez swych przedstawicieli.
4. Członek osoba prawna wskazuje pełnomocnika, który reprezentuje go na Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnik może reprezentować tylko jednego członka.
5. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów i lokali.

§ 17.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
 - 2) wybór Rady Nadzorczej,
 - 3) odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji,
 - 4) rozpatrywanie sprawozdań Rady, Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, nabycia i obciążenia nieruchomości,
 - 8) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego, podmiotów gospodarczych i innych organizacji oraz w sprawie wystąpienia z nich, a także upoważnienia Zarządu do działania w tym zakresie,
 - 10) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 12) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 13) uchwalanie zmian statutu,
 - 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 15) podejmowanie uchwał o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej,
 - 16) uchwalenie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 18.

1. Zarząd zwołuje zwyczajne Walne Zgromadzenie raz do roku do 30 czerwca.

2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) 1/10 członków Spółdzielni,
 - 2) Rady Nadzorczej,
 - 3) z własnej inicjatywy z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie, z podaniem celu jego zwołania.
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, zwoływane na żądanie 1/10 członków Spółdzielni, powinno się odbyć nie później niż 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, lub związek rewizyjny, o ile Spółdzielnia jest zrzeszona, lub po powiadomieniu przez wnioskodawców - Krajowa Rada Spółdzielcza.
5. Uprawnieni do zwołania Walnego Zgromadzenia (Rada Nadzorcza lub 1/10 członków Spółdzielni) mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, żądanie to musi być złożone Zarządowi na piśmie, co najmniej 28 dni przed datą Walnego Zgromadzenia.
6. O czasie miejscu i porządku obrad Zarząd zawiadamia związek rewizyjny, o ile Spółdzielnia jest zrzeszona, - na co najmniej 21 dni przed terminem, na piśmie, za zwrotnym pokwitowaniem odbioru; liczy się data stempla pocztowego, lub data pokwitowania odbioru, jeśli doręczenie odbyło się bez pośrednictwa poczty.
7. Członkowie Spółdzielni są zawiadamiani w terminie określonym w ust. 6 przez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych oraz w biurze administracji Spółdzielni.

§ 19.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości w sposób i w terminach określonych w § 18.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał w obecności 50%+1 uprawnionych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut stanowią inaczej. W przypadku braku quorum w terminie wyznaczonym, wyznacza się drugi termin 15 minut po pierwszym, które jest ważne bez względu na ilość uprawnionych.
4. Poza wyborami do organów Spółdzielni, głosowanie, odbywa się jawnie, przez podniesienie mandatu. Na żądanie 1/5 obecnych członków Spółdzielni, zarządza się głosowanie tajne.

§ 20.

1. Każdy członek Spółdzielni może zaskarżyć uchwałę Walnego Zgromadzenia do Sądu z powodu jej niezgodności ze statutem lub prawem.
2. Zarząd Spółdzielni również może zaskarżyć uchwałę Walnego Zgromadzenia do Sądu z tych samych powodów.

§ 21.

1. Organizacja Walnego Zgromadzenia należy do Zarządu.
2. Członkowie Spółdzielni przybywający na zebranie legitymują się przed Zarządem dowodem tożsamości ze zdjęciem, oraz potwierdzają odebranie mandatu uprawniającego do głosowania czytelnym podpisem na przygotowanych listach członków Spółdzielni.
3. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej, lub upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej. Członkowie dokonują wyboru prezydium w składzie:
 - 1) przewodniczący obrad,
 - 2) sekretarz – sporządzający protokół,
 - 3) 1 asesor,które w dalszym ciągu kieruje obradami.
4. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza poprawność zwołania oraz zdolność do podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie.
5. Jeżeli w trakcie Walnego Zgromadzenia niezbędne jest przeprowadzenie tajnego głosowania, członkowie wybierają ze swego grona komisję skrutacyjną w składzie 3 osób.
6. Inne komisje powołuje się w miarę potrzeby.
7. Każda komisja spisuje protokół ze swej działalności, który podpisują członkowie komisji i przewodniczący obrad.
8. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając członkom Walnego Zgromadzenia głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami obrad łącznie.
9. Po wyczerpaniu porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie Walnego Zgromadzenia.
10. Sprawy, nie objęte niniejszym statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia, zgodnie z regulaminem obrad walnego zgromadzenia oraz powszechnie przyjętymi zasadami obradowania.

§ 22.

1. Z obrad sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący obrad i sekretarz.
2. Protokoły przechowuje Zarząd przez 10 lat, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

Rozdział 3. Rada Nadzorcza.

§ 23.

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 24.

1. Rada Nadzorcza składa się od 3 do 7 osób wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba, nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez tą osobę prawną.
3. Kadencja Rady Nadzorczej zaczyna się od momentu jej wyboru, kadencja trwa do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbytego w 3 lata po wyborze.
4. Rada Nadzorcza wybiera spośród swego grona przewodniczącego, oraz jego zastępcę.
5. Rada obraduje i podejmuje uchwały przy obecności przynajmniej połowy jej członków.
6. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w wypadku:
 - 1) zrzeczenia się mandatu na piśmie,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) odwołania członka Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów, przy czym głosowanie nad odwołaniem wraz z ewentualnymi wyborami uzupełniającymi, musi być zamieszczone jako osobny punkt porządku obrad, w trybie opisanym w § 19,
 - 4) odwołaniu pełnomocnika przez osobę prawną.
7. W przypadku, gdy nastąpiło odwołanie członka Rady Nadzorczej, przeprowadza się wybory uzupełniające w tym samym punkcie porządku obrad. Kadencja nowowybranego członka Rady Nadzorczej trwa do końca kadencji członka odwołanego.
8. Można pełnić funkcję członka Rady Nadzorczej przez nie więcej niż 2 kadencje pod rząd.

§ 25.

1. W ramach pełnienia swoich obowiązków Rada Nadzorcza kontroluje pracę Zarządu, a w szczególności:
 1. umowy podpisane przez Zarząd z kontrahentami,
 2. faktury opłacone przez Zarząd z konta Spółdzielni,
 3. stan rachunku bankowego,
 4. terminowość wnoszenia opłat przez członków Spółdzielni oraz ewentualne postępowanie windykacyjne,
 5. rozpatruje skargi na działalność Zarządu, w szczególności w zakresie przestrzegania praw członków Spółdzielni,
 6. bada okresowe sprawozdania finansowe Spółdzielni, a także inne sprawozdania z bieżącej działalności Spółdzielni,
 7. rozpatruje odwołania od uchwał Zarządu,
 8. uchwała regulamin Rady Nadzorczej, regulamin Zarządu, regulamin porządku domowego, regulamin napraw wewnątrz lokali, a także inne regulaminy w sprawach niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 9. podejmuje uchwały w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu i reprezentuje Spółdzielnię przy tych czynnościach,

10. reprezentuje Spółdzielnię w sprawach o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wniesionych przez Zarząd.
2. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w pkt. 9-10 uprawnieni są łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z wyników kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
4. Rada Nadzorcza rozpatruje skargi członków Spółdzielni na działalność Zarządu. Rada Nadzorcza może w każdej chwili żądać od Zarządu wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty.
5. Rada Nadzorcza ma prawo podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Zarządu w czynnościach. W związku z zawieszeniem członka Zarządu, Rada Nadzorcza niezwłocznie zwołuje posiedzenie Rady Nadzorczej, w której porządku obrad zamieszczone jest głosowanie nad odwołaniem zawieszzonego członka Zarządu, oraz ewentualne wybory uzupełniające.
6. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwoływane jest przez jej przewodniczącego, a w razie jego nieobecności przez jego zastępcę.
7. Regulamin Rady Nadzorczej określa tryb jej obradowania i podejmowania uchwał.

Rozdział 4. Zarząd.

§ 26.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 5 osób: prezesa i jego zastępców, wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą.
3. Decyzje Zarządu podejmowane są kolegialnie w formie uchwały. W okresie między posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności.
4. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu oraz inne sprawy organizacyjne określi regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.
5. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu łącznie, lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
6. Do kompetencji Zarządu należą wszystkie czynności, które nie są zastrzeżone ustawą lub statutem dla innych organów Spółdzielni, w szczególności Zarząd:
 - 1) podejmuje uchwały w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zwołuje Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni na zasadach określonych w statucie,
 - 3) zawiera umowy w imieniu Spółdzielni z kontrahentami. Wartość inwestycji przedsięwziętej przez Zarząd nie może przekraczać 20 000 zł. Za inwestycję nie uważa się remontu istniejącej substancji,
 - 4) zawiera umowy w imieniu Spółdzielni o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność,
 - 5) sporządza i przedkłada do zatwierdzenia sprawozdanie finansowe,
 - 6) udziela pełnomocnictw,
 - 7) zaciąga zobowiązania w ramach upoważnień udzielonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
 - 8) wykonuje uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,

- 9) ustala stawki opłat czynszowych i eksploatacyjnych.
7. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględniając wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 27.

1. Zarząd może powierzyć wykonywanie określonych czynności prawnych i faktycznych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni- za zgodą Rady Nadzorczej - osobie, nie będącej członkiem Spółdzielni. W tym celu podpisuje w imieniu Spółdzielni umowę zlecenia, w której określa bliżej zakres obowiązków i zasady wynagradzania. Umowa winna przewidywać możliwość niezwłocznego jej rozwiązania w razie nienależytego wykonywania obowiązków, narażenia Spółdzielni na straty, działalności niezgodnej z prawem lub statutem, jak też z innych ważnych przyczyn.
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnej.

Dział V. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 28.

1. Pisma członków Spółdzielni do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 21 dni, a jeśli sprawa jest skomplikowana i wymaga badań i analiz, w ciągu 60 dni od daty ich złożenia. Odpowiedź Zarządu musi być sporządzona w formie pisemnej.
2. Od uchwał Zarządu członek Spółdzielni może wnieść odwołanie w terminie 14 dni do Rady Nadzorczej, która ma obowiązek rozpatrzyć sprawę na najbliższym posiedzeniu.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 90 dni od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu 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.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje doręczenia- od daty doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
5. Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie po upływie terminu, jeżeli członek Spółdzielni udokumentuje ważne przyczyny z powodu, których wystąpiły opóźnienia.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 29.

Zawiadomienia, o których mowa w §28 zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu do korespondencji, niepodjęcia przesyłki w terminie, lub odmowa jej podjęcia mają moc prawną doręczenia.

Dział VI. Gospodarka Spółdzielni.

§ 30.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swych członków.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Sprawozdanie roczne z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek ma prawo je przeglądać i odpisać.

§ 31.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz remontowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe, na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

§ 32.

1. 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.
2. 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 kulturalno-oświatowej.

§ 33.

1. Umorzenie środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów budowlanych, obciąża odpowiednio te fundusze.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.

§ 34.

1. Nadwyżka bilansowa, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych zasila fundusze Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy.
2. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy.
3. Podział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia strat, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 35.

1. Roszczenia byłego członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku Spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości i według zasad obowiązujących w tym zakresie.
2. Wysokość partycypacji byłych członków w majątku Spółdzielni jest proporcjonalna do wysokości przez nich posiadanych udziałów oraz czasu, w jakim te udziały zasilaty fundusze Spółdzielni.

CZĘŚĆ II. SZCZEGÓŁOWA

Dział I. Prawa do lokali i zamiana lokali.

§ 36.

W zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię, członkowi Spółdzielni może przysługiwać:

1. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w tym garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym),
2. prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
3. najem lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 37.

Zamiana lokalu między członkiem Spółdzielni a najemcą lub innym użytkownikiem lokalu pozostającego w dyspozycji innego, niż Spółdzielnia dysponenta uzależniona jest od wyrażenia zgody przez Spółdzielnię oraz dysponenta, a także zawarcie przez niego umowy na rzecz dotychczasowego członka Spółdzielni.

Dział II. Opłaty za używanie lokali

§ 38.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, a także w wydatkach związanych z działalnością kulturalno-oświatową, o ile będzie prowadzona przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, a także w wydatkach związanych z działalnością kulturalno-oświatową, o ile będzie prowadzona przez Spółdzielnię.
3. Właściciele lokali, nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, proporcjonalnie do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach, w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tej nieruchomości. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z działalności kulturalno-oświatowej spółdzielni, o ile taka będzie prowadzona na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
4. O ile członek Spółdzielni podejmie w lokalu mieszkalnym działalność gospodarczą, Zarząd może obciążyć członka zwiększonymi z tego powodu kosztami eksploatacji wyliczonymi z uwzględnieniem danej sytuacji faktycznej.

§ 39.

1. Opłaty powinny być uiszczane, co miesiąc, w terminie do końca każdego miesiąca na rachunek Spółdzielni. W przypadku opóźnienia Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
2. Członek nie może potrącać wierzytelności przysługującej mu wobec Spółdzielni z wierzytelnością Spółdzielni wobec członka z tytułu opłat za używanie lokalu.
3. Wysokość opłat ustala Zarząd uchwałą. W przypadku zmiany wysokości opłat, Zarząd zobowiązany jest do powiadomienia osób, których to dotyczy, nie później, niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin do wnoszenia opłat określony w ust. 1. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia.
4. Uchwała zmieniająca wysokość opłat podlega zaskarżeniu w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym na zasadach określonych w § 28, a następnie na drodze sądowej.
5. Właściciele, nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

6. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

§ 40.

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą nabycia prawa do lokalu, chyba że lokal jest nabywany od Spółdzielni.
2. W przypadku nabycia prawa do lokalu od Spółdzielni, obowiązek opłat powstaje z momentem przekazania lokalu do dyspozycji nowego nabywcy prawa do lokalu.
3. Obowiązek uiszczania opłat ustaje z chwilą utraty prawa do lokalu w połączeniu z oddaniem lokalu do dyspozycji Spółdzielni lub z chwilą zbycia praw do lokalu nowemu nabywcy.

§ 41.

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i jego przekształcenie w odrębną własność.

§ 42.

1. Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym, jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji, może być przedmiotem hipoteki.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 5 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których założone zostały księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 43.

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.
2. Jeżeli własnościowe prawo przeszło na kilku spadkobierców mogą oni:
 - 1) dokonać działu spadku,
 - 2) w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobiercy lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznacza przedstawiciela,

Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu. W przypadku, gdy pełnomocnik nie jest członkiem Spółdzielni, nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze.

§ 44.

W sytuacji wystąpienia długotrwałych zaległości z wnoszeniem opłat lub rażącego i uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego uciążliwym zamieszkiwanie innym użytkownikom lokali w nieruchomości wspólnej, stosuje się odpowiednio przepis art. 16 ustawy o własności lokali. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 45.

1. W wypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy uchwały Spółdzielni, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.

§ 46.

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia prawa.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Postanowienia ust.1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest sprzedaż lokalu przez Spółdzielnię w drodze przetargu oraz opróżnienie lokalu przez dotychczasowego uprawnionego do lokalu wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkującymi, które swoje prawa od niego wywodzą.

§ 47.

1. W wypadku wygaśnięcia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa, po potrąceniu należności, o których mowa w art. 17¹¹ ust.2 - ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wartość ta nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
3. Równowartość ustala się przyjmując za podstawę wkład budowlany z uwzględnieniem:

- 1) przypadającej na dany lokal wartości zużycia budynku,
 - 2) zniszczenia lokalu przekraczającego normalne zużycie,
 - 3) innych okoliczności mających wpływ na obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest sprzedaż lokalu przez Spółdzielnię w drodze przetargu oraz opróżnienie lokalu przez dotychczasowego uprawnionego do lokalu wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkującymi, które swoje prawa od niego wywodzą.

§ 48.

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności.

§ 49.

1. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność następuje na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty długów związanych z tym lokalem. Spłaty te powinny być dokonane w terminie określonym przez Zarząd.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi obciążają członka spółdzielni na rzecz, którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Pozostałe koszty obciążają całą Spółdzielnię.

§ 50.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o których mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 41 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.

5. Spółdzielnia Mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
7. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
8. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli lokali.
9. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

Dział IV. Rozliczenia z tytułu udziałów i wkładów.

§ 51.

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercą zmarłego członka powinno być dokonane:
 1. z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu na dzień wygaśnięcia tego prawa,
 2. z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu budowlanego na dzień ustania członkostwa.

§ 52.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia znalezienia nabywcy, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 6 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 2) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu budowlanego w ciągu 6 miesięcy od dnia ustania członkostwa,

2. Osoba uprawniona, nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust.1 pkt 2 i 3 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

Dział V. Najem lokali.

§ 53.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym i prawnym.
2. Warunki najmu ustala Zarząd w drodze przetargu, warunkiem odbycia przetargu są, co najmniej 3 ogłoszenia w prasie lokalnej, odstęp czasu między pierwszym z ogłoszeń a licytacją (jeżeli zgłosi się choć jeden oferent) nie może być mniejszy niż 21 dni, a większy niż 60 dni.

Dział VI. Zasady gospodarowania lokalami wolnymi.

§ 54.

1. W przypadku lokalu wolnego w sensie prawnym, Zarząd przeznacza lokal do przetargu.
2. W pierwszej kolejności organizuje się przetarg ograniczony dla członków spółdzielni.
3. W przypadku nie wyłonienia kandydata organizuje się przetarg nieograniczony.
4. Obowiązują Zarząd następujące zasady przetargu:
 - 1) co najmniej 3 ogłoszenia w prasie lokalnej.
 - 2) odstęp czasu między pierwszym z ogłoszeń a licytacją (jeżeli zgłosi się choć jeden oferent) nie może być mniejszy niż 21 dni, a większy niż 60 dni).
 - 3) szczegółowe zasady przetargu określi regulamin Rady Nadzorczej.

CZĘŚĆ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 55.

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszego statutu zastosowanie mają przepisy ustawy z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 1995 r., Nr 54 poz. 228 ze zm.), przepisy ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.), przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2017 nr, poz.1560 ze zm.) oraz innych ustaw.

§ 56.

Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu 29 maja 2019 roku w Białymstoku wchodzi w życie z dniem zarejestrowania zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Zarząd:

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| 1. Prezes Zarządu | Andrzej Wrzosek |
| 2. Z-ca Prezesa Zarządu | Krzysztof Miakisz |
| 3. Członek Zarządu | Grażyna Toczyłowska |
| 4. Członek Zarządu | Piotr Fiedorczyk |
| 5. Członek Zarządu | Dariusz Kozerski |

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Andrzej Wrzosek

Krzysztof Miakisz

Grażyna Toczyłowska

Piotr Fiedorczyk

Dariusz Kozerski

Statut został zarejestrowany
w Sądzie Rejonowym w Białymstoku
XII Wydział Gospodarczy K.R.S.
Nr. 8429/19/251. dnia 23.09.2019r.

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Andrzej Wrzosek