

STATUT

SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-
MIESZKANIOWEJ „OAZA”
W LUBLINIE

Spis treści

Tytuł I. Część ogólna	3
Dział I. Przepisy wstępne	3
Dział II. Członkowie.....	5
Rozdział I. Powstanie i ustanie członkostwa	5
Rozdział II. Prawa i obowiązki członków	7
Rozdział III. Wnioski członków	10
Rozdział IV. Wkłady	10
Tytuł II. Organy Spółdzielni	11
Dział I. Walne Zgromadzenie.....	11
Dział II. Rada Nadzorcza.....	17
Dział III. Zarząd.....	20
Dział IV. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	22
Tytuł III. Tytuły prawne do lokali.....	23
Dział I. Prawa do lokalu	23
Rozdział I Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	23
Rozdział II. Odrębna własność lokalu	24
Rozdział III. Najem lokali	26
Rozdział IV. Użytkowanie lokali i opłaty eksploatacyjne.....	27
Rozdział V. Wygaśnięcie tytułu prawnego do lokalu.....	29
Dział II. Przekształcanie praw do lokali	29
Rozdział I. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	29
Rozdział II. Przekształcenie najmu lokali.....	29
Dział III. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wkładów	30
Rozdział I. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.....	30
Rozdział II. Rozliczenia z tytułu wkładów budowlanych	31
Tytuł IV. Gospodarka Spółdzielni	31
Tytuł V. Postanowienia końcowe.....	33



Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "OAZA" w Lublinie

Tytuł I. Część ogólna

Dział I. Przepisy wstępne

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Budowlano- Mieszkaniowa " OAZA " i zwana jest dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Lublin.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3.

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków.

§ 4.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dn. 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze zwanej dalej "prawem spółdzielczym", oraz ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej ustawą, innych ustaw oraz niniejszego statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 5.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
 - 1)budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - 2)budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 3)udzielać pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;

- 4) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (garaży i lokali użytkowych),
- 5) zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
3. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach tej działalności Spółdzielnia:
- 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub użytkowanie wieczyste,
 - 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe,
 - 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym,
 - 4) może prowadzić samodzielną działalność gospodarczą, a w szczególności: zakłady produkcji pomocniczej, zakłady remontowo – budowlane itp.
 - 5) może prowadzić działalność kulturalno-oświatową na rzecz członków i ich rodzin.
5. Spółdzielnia prowadzi również działalność gospodarczą, związaną bezpośrednio z realizacją celu o którym mowa w § 5 ust. 1, obejmującą w szczególności:
- 1) budownictwo,
 - 2) obsługa nieruchomości,
 - 3) działalność rachunkowo - księgową,
 - 4) działalność radiowa i telewizyjna,
 - 5) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni.



§ 6.

1. Spółdzielnia może być członkiem ogólnokrajowych lub regionalnych związków spółdzielni mieszkaniowych oraz innych organizacji i stowarzyszeń.
2. Spółdzielnia może współpracować na podstawie umów z organizacjami i stowarzyszeniami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i podmiotami gospodarczymi.
3. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do spółdzielni osób prawnych, spółek prawa handlowego, stowarzyszeń i fundacji w celu popierania form budownictwa społecznego lub prowadzenia działalności gospodarczej określonej w § 5 ust. 5.
4. W każdym przypadku podjęcia działalności wymienionej w ust. 3 na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, Rada Nadzorcza określa w odrębnej uchwale maksymalną wysokość środków, które mogą być przeznaczone na prowadzenie tej działalności.

5. Działania określone w ust. 1-3 Spółdzielnia podejmuje dla realizacji celów statutowych.

Dział II. Członkowie

Rozdział I. Powstanie i ustanie członkostwa

§ 7.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje:
 - a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - b) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
2. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
3. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1, jest członkiem Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

§ 8.

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

1. Nabycia ekspektatywy własności;
2. Nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

§ 9.

1. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o nabycie prawa odrębnej własności lokalu.
2. 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.
3. 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.

§ 10.

1. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
2. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 11.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, adres zamieszkania numer PESEL, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę oraz adres i numer NIP .
2. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych, lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
3. Forma przewidziana w ust. 1 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
4. Właściciele lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu, lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu .

§ 12.

1. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji,
2. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 13.

Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy.

§ 14.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24[1] ust. 1 i art. 26 ustawy.

2. Jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

§ 15.

1. Członek, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 16.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

Rozdział II. Prawa i obowiązki członków

§ 17.

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 6) prawo do zaznajamiania się z rejestrem członków Spółdzielni,
 - 7) prawo do otrzymania kopii uchwał i protokołów obrad organów spółdzielni, kopii rocznych sprawozdań finansowych, oraz protokołów lustracji oraz faktur i umów

- zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania kopii tych dokumentów pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
- 8) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich przeznaczonych dla członków urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 9) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu po spełnieniu wymogów określonych ustawą,
 - 10) z chwilą podpisania ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu – roszczenie o ustanowienie odrębnej własności do lokalu,
 - 11) prawo zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ustawie.
3. Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane prawem spółdzielczym, ustawą lub niniejszym statutem,
4. Za osobę nie posiadającą pełnej zdolności czynności prawnych, czynności prawnych dokonuje jej przedstawiciel ustawowy. Osoba ta oraz jej przedstawiciel, o ile nie jest członkiem Spółdzielni, nie może pełnić funkcji w organach Spółdzielni.
5. Osoby prawne będące członkami spółdzielni działają zgodnie z przepisami określającymi sposób ich reprezentacji.

§ 18.

1. Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego (dobrych obyczajów),
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wnieść wkład budowlany, o ile zawarł umowę o budowę lokalu,
- 4) uiszczać terminowo wszelkie opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie i regulaminach,
- 5) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 6) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- 7) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 8) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo oraz pisemnie powiadomić spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu

w bezpłatne używanie lokalu i o wszystkich innych zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli mają one wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz spółdzielni,

- 9) dbać o rozwój i dobro Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 - 10) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
 - 11) zachować w tajemnicy wszelkie dane zawarte w dokumentach udostępnionych przez Spółdzielnię, w szczególności informacje dotyczące sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
2. Członek spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone prawem spółdzielczym, ustawą lub niniejszym statutem.

§ 19.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

6. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

Rozdział III. Wnioski członków

§ 20.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana - w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

Rozdział IV. Wkłady

§ 21.

1. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.
2. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.
3. Wysokość zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd.

§ 22.

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych, prowadzonych na zasadach członkowskich, Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych.
2. Koszty budowy i wkłady budowlane ustala się dwuetapowo:
- 1) wstępnie - przy zawieraniu umów o budowę lokali, w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
 - 2) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, co stanowi podstawę do ostatecznego ustalenia wkładów.

3. Przy określaniu wkładu budowlanego i kwoty zaliczki na ten wkład stosuje się warunki wynikające z umów kredytowych, w ramach których realizowane było finansowanie kosztów budowy lokalu.

Tytuł II. Organy Spółdzielni

§ 23.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów. Jeżeli w wyniku wyborów, dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w organie Spółdzielni, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według w/w zasad.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, z zastrzeżeniem, że uchwałę Walnego Zgromadzenia, we wszystkich sprawach, uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa niniejszy Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Dział I. Walne Zgromadzenie

§ 24.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez

swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne- przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo pod rygorem nieważności ma być udzielone na piśmie.

3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele właściwych Związków i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.
5. 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.

§ 25.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub ustalenia sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy Prawo spółdzielcze oraz niniejszego punktu Statutu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) uchwalenie zmian Statutu,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 11) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,

13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

§ 26.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 3) przynajmniej 1/10, nie mniej jednak niż 50 o zwołaniu Walnego Zgromadzenia członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust.3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad,

§ 27.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienia członków o zwołaniu Walnego Zgromadzenia dokonuje się przez wywieszanie pisemnej informacji na klatkach schodowych nieruchomości i w biurach spółdzielni. Informację o zwołaniu Walnego Zgromadzenia zamieszcza się ponadto na stronach internetowych Spółdzielni.
2. 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.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 28.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, o ile nie zostało podzielone na części, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania wszelkich uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 29.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

§ 30.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.

2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie w sprawie porządku obrad.
3. Po rozpoczęciu obrad walnego zgromadzenia Przewodniczący lub osoba przez niego upoważniona odczytuje listę udzielonych pełnomocnictw.

§ 31.

1. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona komisję skrutacyjną, w składzie co najmniej dwóch osób, której zadaniem jest:
 - a) sprawdzenie, czy listy obecności są kompletne,
 - b) dokonanie - na żądanie przewodniczącego - obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
 - c) przygotowanie i przedstawienie listy kandydatów oraz obliczanie głosów, o ile w porządku obrad przewidziane są wybory do organów Spółdzielni,
2. Walne zgromadzenie może powołać inne komisje w miarę potrzeby.
3. Każda komisja ze swego grona wybiera przewodniczącego i sekretarza. Uchwały komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.
4. Z czynności komisji sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
5. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.

§ 32.

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Na zarządzenie Przewodniczącego, zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości obecnych członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilku punktami porządku obrad łącznie.
2. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona przysługuje prawo zabrania głosu poza kolejnością w przypadku, gdy w dyskusji konieczne jest złożenie wyjaśnienia bądź zajęcie stanowiska w kwestii poruszonych spraw.

3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę uczestnikowi, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony. Nie stosującym się do uwagi przewodniczący może odebrać głos.
4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy to przedstawicieli Zarządu, Rady Nadzorczej, Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
5. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
 - 1) głosowania bez dyskusji,
 - 2) przerwania dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy mówców,
 - 4) ograniczenia czasu przemówień,
 - 5) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy, jeden za i jeden przeciw wnioskowi.

6. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Przewodniczący może zarządzić zgłaszanie wniosków do komisji lub prezydium w ustalonym czasie.

§ 33.

1. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej, spośród członków Spółdzielni zgłaszają pisemnie członkowie na 15 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia.
2. Liczba kandydatów jest nieograniczona, z tym, że każda kandydatura musi być poparta przez co najmniej 10 członków spółdzielni.
3. Zgłaszając kandydata należy przedłożyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Kandydaci obecni na Walnym Zgromadzeniu na wezwanie przewodniczącego składają ustne oświadczenie co do zgody na kandydowanie.
4. Komisja skrutacyjna sporządza w kolejności alfabetycznej listy kandydatów. Listy kandydatów obejmują wszystkie zgłoszenia.

§ 34.

1. Przed przystąpieniem do wyborów (głosowania), przewodniczący informuje członków o podstawowych zasadach przeprowadzania wyborów zawartych w niniejszym statucie.

2. Wybory przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są imiona i nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej.
3. Głosujący wybiera spośród kandydatów znajdujących się na karcie wyborczej, pozostawiając nie skreślone nazwiska tych, na których oddaje głos. Skreśla natomiast co najmniej tyle nazwisk, ilu kandydatów zgłoszono ponad liczbę osób wybieranych.
4. Oddane karty wyborcze bez skreśleń, bądź takie, na których głosujący pozostawił nazwiska nie skreślone w liczbie większej niż ustalona liczba wybieranych członków poszczególnych organów - uznaje się za nieważne.
5. Po przeprowadzeniu głosowania Komisja Skrutacyjna oblicza głosy i sporządza protokół, w którym wyniki głosowania na każdego kandydata powinny być podane oddzielnie. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji.
6. Przewodniczący komisji skrutacyjnej składając sprawozdanie, podaje oddzielnie liczbę głosów otrzymaną przez każdego kandydata, a następnie ogłasza wyniki wyborów.

§ 35.

1. Sprawy nie uregulowane w niniejszym statucie rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z przyjętymi powszechnymi zasadami obradowania i obowiązującymi postanowieniami Statutu Spółdzielni i Prawa Spółdzielczego.
2. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 36.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat.

Dział II. Rada Nadzorcza

§ 37.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 38.

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 (siedmiu) członków, wybranych spośród członków Spółdzielni.

2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 39.

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 40.

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.

§ 41.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- a) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- b) zrzeczenia się mandatu,
- c) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 42.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru - do końca kadencji Rady Nadzorczej - nowego członka Rady Nadzorczej.

§ 43.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności kulturalno-oświatowej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz 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 jej członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalenie regulaminu Zarządu,
 - 10) uchwalenie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
 - 11) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz regulaminu porządku domowego,
 - 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia wysokości opłat za lokale,
 - 13) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy, zawieranie z nimi umów i ustalanie wysokości wynagrodzenia ,
 - 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
 - 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w ustawie,
 - 16) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali
 - 17) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 44.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności-zastępca przewodniczącego , co najmniej raz na trzy miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 45.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz inni zaproszeni goście.

§ 46.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład której wchodzi: Przewodniczący, jego zastępca, sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 47.

Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona komisje stałe lub czasowe.

§ 48.

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał, wysokość wynagrodzenia oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 49.

1. Członkom Rady przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń.
2. Zasady i wysokość wynagrodzenia określa Regulamin Rady Nadzorczej.

Dział III. Zarząd

§ 50.

1. Zarząd składa się z od dwóch do trzech osób, w tym prezesa i jego zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu.
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 51.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - b) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności kulturalno-oświatowej,
 - c) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - d) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - e) sporządzenie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnego Zgromadzenia,
 - f) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - g) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - h) udzielanie pełnomocnictw,
 - i) współdziałanie z organami administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 52.

1. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 51 ust.2 lit. a, b, e f.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 53.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 54.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 55.

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

Dział IV. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 56.

1. Członkowie Rady i Zarządu winni wykonywać swoje czynności z należytą starannością i dbać o ochronę interesu i majątku Spółdzielni.
2. Ta sama osoba nie może być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. 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.
5. W wypadku naruszenia przez członka rady nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu czynności.
6. W terminie 3 miesięcy należy zwołać walne zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka rady.



§ 57.

W skład rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 58.

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

Tytuł III. Tytuły prawne do lokali

Dział I. Prawa do lokalu

Rozdział I Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 59.

Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.

§ 60.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało wspólnie ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 61.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali

stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§ 62.

1. W wypadkach 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. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu poprzez ogłoszenia w biurach i na stronie internetowej spółdzielni.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu, po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹11 ust. 2 ustawy oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 63.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 64.

Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

Rozdział II. Odrębna własność lokalu

§ 65.

1. Z osobą ubiegającą 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:

- a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - e) inne postanowienia uzgodnione przez strony.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

§ 66.

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności". Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

§ 67.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni 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.

§ 68.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 69.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

Rozdział III. Najem lokali

§ 70.

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być osoby fizyczne i prawne również nie będące członkami spółdzielni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę najmu lokalu z osobą, która zaoferuje najkorzystniejsze warunki zgodnie z kryteriami i według procedury określonej w uchwale Zarządu Spółdzielni.

3. W przypadku wielości równorzędnych ofert, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu mają członkowie Spółdzielni. Gdy oferty pochodzą wyłącznie od członków Spółdzielni, decyduje kolejność zgłoszeń ofert.

§ 71.

Najemcy lokalu stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, za wyjątkiem sytuacji przewidzianych ustawą.

Rozdział IV. Użytkowanie lokali i opłaty eksploatacyjne

§ 72.

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane 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, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.

5. Członkowie spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię.
6. 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. 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.

§ 73.

1. Opłaty o których mowa w paragrafie poprzedzającym niniejszego statutu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby obowiązane do ich uiszczania co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. 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 obowiązane do ich uiszczania co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości do maksymalnych odsetek za opóźnienie.
5. W przypadku wystąpienia nadwyżki w wyniku rozliczenia rzeczywistych kosztów i wniesionych zaliczek na poczet opłat bieżących w danym lokalu, w pierwszej kolejności jest ona przeznaczana na pokrycie odsetek za nieterminowe płatności w okresie poprzedzającym wystąpienie nadwyżki, w drugiej kolejności pokrywa ona zaległości w innych opłatach bieżących związanych z lokalem, następnie może zostać przeznaczona na pokrycie należności które wystąpią w danym miesiącu i miesiącach następnych. Na żądanie uprawnionego nadwyżka jest mu wypłacana w wysokości pomniejszonej o kwotę należną Spółdzielni z tytułu opłat już wymagalnych.

Rozdział V. Wygaśnięcie tytułu prawnego do lokalu.

§ 74.

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

Dział II. Przekształcanie praw do lokali

Rozdział I. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 75.

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat,
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa ust. 1.
4. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie,

Rozdział II. Przekształcenie najmu lokali

§ 76.

1. Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, spółdzielnia

jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:

- a) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu,
 - b) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Dział III. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wkładów

Rozdział I. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.

§ 77.

1. Przez dodatkowe wyposażenie rozumie się nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków ze środków własnych i we własnym zakresie na wyposażenie i wykończenie mieszkań, które ma charakter trwały i podnosi wartość użytkową i estetyczną mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni wymaga zgody Spółdzielni, jeżeli połączone jest ze zmianami w układzie użytkowo-funkcyjnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

§ 78.

1. W przypadku zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu oraz przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia:
 - a) wyraziła zgodę na wykonanie dodatkowego wyposażenia,uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym,
3. Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu, o ile nie została uwzględniona przy określaniu wartości rynkowej lokalu.

Rozdział II. Rozliczenia z tytułu wkładów budowlanych

§ 79.

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 80.

Spółdzielni przysługuje prawo potrącania z wartości rynkowej lokalu podlegającej zwrotowi, wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka w tym również opłat z tytułu używania lokalu.

§ 81.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu kwota nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
2. Z wartości lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu oraz uregulowanie zaległych opłat eksploatacyjnych.

Tytuł IV. Gospodarka Spółdzielni

§ 82.

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

§ 83.

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności Spółdzielnia może przeznaczać w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

2. 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.

§ 84.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - a) fundusz na remonty,
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt 3 oraz ust 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 85.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu wkładów budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża wkłady budowlane.

§ 86.

Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 87.

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z funduszu:
 - na remont
2. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.

3. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowych zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień statutu.

§ 88.

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Zasady podziału nadwyżki bilansowej między członków określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Projekt podziału nadwyżki bilansowej Rada Nadzorcza przedstawia Walnemu Zgromadzeniu.

Tytuł V. Postanowienia końcowe

§ 89.

1. W razie likwidacji Spółdzielni należności zaspakaja się w kolejności przewidzianej w odpowiednich przepisach.
2. Z kwot pozostałych po spłaceniu wszystkich należności i po złożeniu do depozytu sądowego sum całkowicie zabezpieczających należności sporne lub niewymagalne dokonuje się stosunkowej wypłaty udziałów. Wypłaty tej nie można jednak dokonać przed upływem sześciu miesięcy od dnia ogłoszenia wzywającego wierzycieli.
3. Pozostały majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego walnego zgromadzenia.

§ 90.

Zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 90.

Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „OAZA” w Lublinie w niniejszym brzmieniu został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 18 kwietnia 2018 r.

Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie
z siedzibą w Świdniku
VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
stwierdza, że niniejszy odpis statutu jest zgodny
z jego oryginałem zachowanym w aktach rejestrowych

Sekretarz LU.VI NS-RET, KRS/00.8.205/18/800 Przewodniczący
Zgodnie z protokołem z dnia 13.06.2018
Walnego Zgromadzenia, dn. 22.08.2018 Walnego Zgromadzenia
Sekretarz [podpis]

[podpis] [podpis]