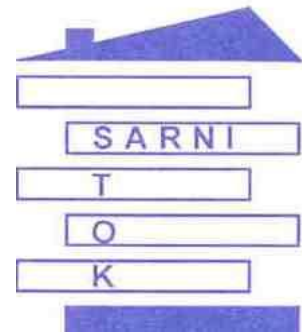


Spółdzielnia Mieszkaniowa
SARNI STOK



S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„SARNI STOK”

w Bielsku-Białej

Bielsko-Biała, czerwiec 2018 r.

S P I S T R E Ś C I

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II.	CZŁONKOWIE	7
	Rozdział 1. Prawa i obowiązki członków	7
	Rozdział 2. Wpisowe i udziały	17
	Rozdział 3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	18
III.	PRAWO DO LOKALU	19
	Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	19
	Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	26
	Rozdział 3. Rozliczenie z tytułu wkładów	29
	Rozdział 4. Prawo odrębnej własności lokalu	30
	Rozdział 5. Najem lokali	34
IV.	KOSZTY I OPŁATY ZA LOKALE	36
V.	ORGANY SPÓŁDZIELNI	41
	Rozdział 1. Walne Zgromadzenie	41
	Rozdział 2. Rada Nadzorcza	49
	Rozdział 3. Zarząd	55
	Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	57
VI.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	58
VII.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	60

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Sarni Stok” w Bielsku-Białej, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Bielsko-Biała, ul. Kozia 9
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:
 - Ustawy „**Prawo spółdzielcze**” z dnia 16.09.1982 r. – (DzU z 2003 r. nr 188, poz. 1848, z 2004 r. nr 99, poz. 1001, z 2005 r. nr 122, poz. 1024, z 2006 r. nr 94, poz. 651, z 2007 r. nr 125, poz. 873 z późniejszymi zmianami),
 - Ustawy „**o spółdzielniach mieszkaniowych**” z dnia 15.12.2000 r. – (DzU z 2003 r. nr 119, poz. 1116, z 2004 r. nr 19, poz. 177, nr 63, poz. 591, z 2005 r. nr 72, poz. 643, nr 122, poz. 1024, nr 167, poz. 1398, nr 260, poz. 2184, z 2006 r. nr 165, poz. 1180, z 2007 r. nr 125, poz. 873, z 2013 r. poz. 1222, z 2015 r. poz. 201, z 2017 r. poz. 1442, 1596, z 2018 r. poz. 582 z późniejszymi zmianami),
 - Ustawy „**o własności lokali**” z dnia 24 czerwca 1994 r. – (DzU z 2000 r. nr 80, poz. 903, z 2004 r. nr 141, poz. 1492 z późniejszymi zmianami),
 - Ustawy „**o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**” z dnia 21 czerwca 2001 r. – (DzU z 2005 r. nr 31, poz. 266, nr 69, poz. 626, z 2006 r. nr 86, poz. 602, nr 167, poz. 1193, nr 249, poz. 1833, z 2007 r. nr 128, poz. 902, nr 173, poz. 1218 z późniejszymi zmianami),
 - Ustawy „**o gospodarce nieruchomościami**” z dnia 21 sierpnia 1997 r. (DzU z 2004 r. nr 261, poz. 2603, nr 281, poz. 2782, z 2005 r. nr 130, poz. 1087, nr 169, poz. 1420, nr 175, poz. 1459, z 2006 r. nr 64, poz. 456, nr 104, poz. 708, nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007 r. nr 173, poz. 1218,

z 2008 r. nr 59, poz. 369, nr 220, poz. 1412, z 2009 r. nr 19, poz. 100, nr 42, poz. 335 i 340, nr 98, poz. 817 z późniejszymi zmianami),

- Ustawy **Kodeks cywilny** z dnia 23 kwietnia 1964 r. (DzU .z 1964 r. nr 16, poz. 93, z 1971 r. nr 27, poz. 252, z 1976 r. nr 19, poz. 122, z 1982 r. nr 11, poz. 81, nr 19, poz. 147, nr 30, poz. 210, z 1984 r. nr 45, poz. 242, z 1985 r. nr 22, poz. 99; z 1989 r. nr 3, poz. 11, z 1990 r. nr 34, poz. 198, nr 55, poz. 321, nr 79, poz. 464, z 1991 r. nr 107, poz. 464, nr 115, poz. 496, z 1993 r. nr 17, poz. 78, z 1994 r. nr 27, poz. 96, nr 85, poz. 388, nr 105, poz. 509, z 1995 r. nr 83, poz. 417, z 1996 r. nr 114, poz. 542, nr 139, poz. 646, nr 149, poz. 703, z 1997 r. nr 43, poz. 272, nr 115, poz. 741, nr 117, poz. 751, z 1998 r. nr 106, poz. 668, nr 117, poz. 758, z 1999 r. nr 52, poz. 532, z 2000 r. nr 22, poz. 271, nr 74, poz. 855 i 857, nr 88, poz. 983, nr 114, poz. 1191, z 2001 r. nr 11, poz. 91, nr 71, poz. 733; nr 130, poz. 1450, nr 145, poz. 1638 z 2002 r. nr 113, poz. 984, nr 141, poz. 1176, z 2003 r. nr 49, poz. 408, nr 60, poz. 535, nr 64, poz. 592, nr 124, poz. 1151, z 2004 r. nr 91, poz. 870, nr 96, poz. 959, nr 162, poz. 1692, nr 172, poz. 1804, nr 281, poz. 2783, z 2005 r. nr 48, poz. 462, nr 157, poz. 1316, nr 172, poz. 1438, z 2006 r. nr 133, poz. 935, nr 164, poz. 1166, z 2007 r. nr 80, poz. 538, nr 82, poz. 557, nr 181, poz. 1287, z 2008 r. nr 116, poz. 731, nr 163, poz. 1012, nr 220, poz. 1425 i 1431, nr 228, poz. 1506 z późniejszymi zmianami),
- Statutu **Spółdzielni Mieszkaniowej „Sarni Stok”**,
- innych ustaw.
- Ilekroć w Statucie mowa jest o „**Ustawie**”, należy przez to rozumieć „Ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych” (wraz z późniejszymi zmianami).

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

2. Podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie oraz mienie jej członków oraz może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
3. Ponadto przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 5) prowadzenie działalności handlowej, usługowej i szkoleniowej w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla potrzeb zarządzania nieruchomościami,
 - 6) wdzierżawianie gruntów stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym.
4. Według Polskiej Klasyfikacji Działalności przedmiot działalności Spółdzielni przedstawia się następująco:

- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	70.11.Z
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	70.12.Z
- wynajem nieruchomości na własny rachunek	70.20.Z
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie	70.32.Z
- zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi	70.32.B
- rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, roboty ziemne	45.11.Z
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	45.21.A

- wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów inżynierskich, gdzie indziej nie sklasyfikowanych 45.21.F
 - wykonywanie robót budowlanych w zakresie montażu i wznoszenia budynków i budowli z elementów prefabrykowanych 45.21.G
 - wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych 45.22.Z
 - stawianie rusztowań 45.25.A
 - roboty związane z fundamentowaniem 45.25.B
 - wykonywanie robót budowlanych w zakresie wznoszenia konstrukcji stalowych 45.25.C
 - wykonywanie robót budowlanych murarskich 45.25.D
 - wykonywanie specjalistycznych robót budowlanych, gdzie indziej nie sklasyfikowanych 45.25.E
 - wykonywanie instalacji elektrycznych budynków i budowli 45.31.A
 - wykonywanie pozostałych instalacji elektrycznych 45.31.D
 - wykonywanie robót budowlanych izolacyjnych 45.32.Z
 - wykonywanie instalacji centralnego ogrzewania i wentylacyjnych 45.33.A
 - wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych 45.33.B
 - wykonywanie instalacji gazowych 45.33.C
 - wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych 45.34.Z
 - tynkowanie 45.41.Z
 - zakładanie stolarki budowlanej 45.42.Z
 - posadzkarstwo tapetowanie i oblicowywanie ścian 45.43.A
 - malowanie 45.44.A
 - szklenie 45.44.B
 - wykonywanie pozostałych robót budowlanych, wykończeniowych 45.45.Z
 - pozostałe pośrednictwo finansowe, gdzie indziej nie klasyfikowane 65.23.Z
5. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w Statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

II. CZŁONKOWIE

Rozdział 1 Prawa i obowiązki członków

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie 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 spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
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.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;

- 5) zaistnienia sytuacji ujętych w art.3 ust. 1 pkt 5 i 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art.48 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższym niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków odrębnego właściciela lokalu jest złożenie przez ubiegającą się osobę podpisanej deklaracji zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, PESEL, NIP. Dodatkowo wskazane jest podanie numeru dowodu tożsamości, numeru telefonu lub innego sposobu kontaktu celem ustalenia dostępu do lokalu w przypadku awarii lub innego niebezpieczeństwa, adres do korespondencji, zobowiązanie o informowaniu Spółdzielni o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji.
2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem przynajmniej dwóch członków Zarządu na deklaracji.
3. Decyzja o przyjęciu do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Zarząd winien zawiadomić zainteresowanego w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia decyzji.
4. W przypadku decyzji odmownej należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o odmowie przyjęcia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja podjęta w tym trybie jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

5. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osób, którym przepisy Ustawy przyznają roszczenie przyjęcia do Spółdzielni.

6. *uchylony*

§ 6

1. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest prowadzić rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek, oraz wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać ten rejestr.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi również inne rejestry członków i użytkowników lokali, zawierające informacje o kwotach zadłużenia tych osób w stosunku do Spółdzielni, z tytułu nie uiszczonych opłat za używanie lokali oraz nie wniesionych wkładów mieszkaniowych, jak również zawierających kwoty zadłużenia z innych tytułów, wynikających ze zobowiązań łączących te osoby ze Spółdzielnią.

§ 7

1. Dla wszystkich członków Spółdzielni prawa i obowiązki wynikające z członkostwa są równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo do:
 - 1) czynnego i biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia,
 - 3) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 4) otrzymania w sposób wskazany w Statucie i wynikających z Ustawy informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

- 5) korzystania na własny koszt w trakcie Walnego Zgromadzenia z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu,
- 6) żądania w trybie i na warunkach określonych w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 7) zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w trybie zgodnym z postanowieniami Ustawy
- 8) zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w trybie zgodnym z postanowieniami Ustawy,
- 9) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie niniejszego statutu, bez odpłatności,
- 10) otrzymania za odpłatnością kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Zakres przekazanych, zgodnie z Ustawą, dokumentów i danych w nich zawartych, nie może naruszać powszechnie obowiązujących przepisów prawnych. Formę i zakres ich udostępniania oraz wysokość z tym związanych kosztów określa uchwała Zarządu Spółdzielni; Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób, lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy,
- 11) przeglądania w lokalu Spółdzielni:
 - a) rejestru członków,
 - b) sprawozdań rocznych i bilansu oraz protokołów lustracji,
 - c) własnych akt członkowskich,
 - d) uchwał i protokołów z obrad organów Spółdzielni,

- 12) faktur i umów Spółdzielni zawieranych z osobami trzecimi, w zakresie zgodnym z Ustawą, pod warunkiem, że nie narusza to przepisów wynikających z innych ustaw. Sposób, miejsce i czas udostępnienia dokumentów określa uchwała Zarządu Spółdzielni,
- 13) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu, w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części. Jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania, w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części,
- 14) używania posiadanego lokalu i rozporządzania nim w granicach określonych Ustawą, Statutem oraz innymi przepisami obowiązującymi w tym względzie,
- 15) żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, po spełnieniu wymogów wynikających z Ustawy i Statutu,
- 16) uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową o budowę tego lokalu, po spełnieniu wymogów wynikających z Ustawy i Statutu,
- 17) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz pomieszczeń ogólnego użytku, w sposób nienaruszający przepisów prawa,
- 18) wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie, całego lub części lokalu mieszkalnego, co nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności,
- 19) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkowskiego oraz zasadności zmiany opłat,
- 20) żądania kalkulacji wysokości opłat wnoszonych do Spółdzielni,
- 21) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej,

- 22) osobistego (lub przez pełnomocnika) składania wyjaśnień na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę na skutek odwołania,
 - 23) uzyskania zaświadczeń o stanie i wielkości zajmowanego lokalu, korzystania przejściowo ze zwrotnej pomocy finansowej zabezpieczającej pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości, a pochodzących ze środków z innych nieruchomości i środków wspólnych w przypadku niezbilansowania środków finansowych z potrzebami rzeczowymi zabezpieczającymi wykonanie robót remontowych. Zasady udzielania zwrotnej pomocy finansowej zawiera Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych wraz z określeniem obowiązków użytkowników tych lokali, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa określone w przepisach prawnych lub w Statucie.

§ 8

1. Członek jest obowiązany:
 - 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów, oraz uchwał organów Spółdzielni jak również przestrzegać zasad współżycia społecznego,
 - 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
 - 3) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków, oraz mających wpływ na stosunki cywilnoprawne ze Spółdzielnią,
 - 4) *uchylono*
 - 5) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w terminie ustalonym przez Zarząd, chyba że nie ubiega się o przydział lokalu, gdyż jest współmałżonkiem członka,
 - 6) w pełni pokrywać wydatki związane z utrzymaniem i eksploatacją przypadające na jego lokal, oraz wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 7) wносить terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem, co miesiąc z góry, do 20 dnia każdego miesiąca,
 - 8) w przypadku żądania przeniesienia własności lokalu dokonać spłaty przypadających na jego lokal kosztów budowy, nominalnej kwoty

umorzenia kredytu, zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, a także wnieść dodatkową opłatę z tytułu przeniesienia własności lokalu zgodnie z zapisami Ustawy, Statutu i unormowań wewnętrznych Spółdzielni,

- 9) pokryć pełne koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu i wyodrębnienia nieruchomości, a w szczególności:
 - a) koszty wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - b) całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego, podatek od czynności cywilnych, opłaty kancelaryjne,
 - c) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
- 10) pokryć koszty sporządzenia odpisów i kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, a udostępnionych przez Spółdzielnię. Wysokość kosztów odpisów i kopii określa uchwała Zarządu Spółdzielni,
- 11) sponać przejściową zwrotną pomoc finansową zabezpieczającą pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości, a pochodząca ze środków z innych nieruchomości i środków wspólnych, w przypadku niebilansowania środków finansowych z potrzebami rzeczowymi, zabezpieczającymi wykonywanie robót remontowych. Zasady spłaty zwrotnej pomocy zawiera Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalenia opłat za używanie lokali mieszkalnych wraz z określeniem obowiązków użytkowników tych lokali,
- 12) uczestniczyć w pokryciu kosztów nabycia przez Spółdzielnię wieczystego użytkowania lub własności gruntów,
- 13) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- 14) uzyskać akceptację Zarządu w przypadku wykonywania prac remontowych a w szczególności ingerujących w konstrukcję budynku, w jego instalacje, elewacje,
- 15) szanować mienie Spółdzielni i dbać o jego zabezpieczenie,
- 16) użytkować lokal w sposób nie stwarzający zagrożenia bezpieczeństwa dla pozostałych osób zamieszkałych i przebywających w budynku i ich mienia,
- 17) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich,

- 18) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami,
 - 19) udostępniać lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych oraz ich odczytu,
 - 20) 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. 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,
 - 21) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a) dokonania niezbędnych okresowych przeglądów technicznych, przeglądów i badań wynikających z przepisów Prawa budowlanego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni winien także zawiadamiać Spółdzielnię na piśmie o każdorazowej zmianie ilości osób uprawnionych do korzystania z lokalu oraz o innych okolicznościach mających wpływ na zmianę wysokości opłat za używanie lokalu.
3. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w Ustawie lub w Statucie.

§ 9

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- 2) zbycia własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 10

1. Członek, właściciel lokalu może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 7 dni i biegnie od daty wpływu wniosku o wystąpieniu ze Spółdzielni.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron tj. członka i Spółdzielni. W takim przypadku za datę ustania członkostwa przyjmuje się dzień spisania przez strony protokołu uzgodnień.
5. *uchylony*

§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni.
3. *uchylony*
4. *uchylony*
5. *uchylony*

§ 12

1. *uchylony*

2. *uchylony*

3. *uchylony*

4. *uchylony*

5. *uchylony*

6. *uchylony*

W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 13

1. *uchylony*

2. *uchylony*

3. *uchylony*

4. *uchylony*

Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.

§ 14

1. Zmarłego członka Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Jeżeli zmarły członek Spółdzielni pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

Rozdział 2 Wpisowe i udziały

§ 15

1. *uchylony*
2. *uchylony*
3. *uchylony*
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udział. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

§ 16

1. Członek spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Zwrot tych wpłat nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem oraz w wypadku, gdy jego udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
2. Zwrot kwot wpłaconych udziałów w nominale następuje na żądanie byłego członka lub osób uprawnionych, jednakże nie wcześniej niż w terminie

1 miesiąca od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo.

3. Żądanie rozliczenia udziałów winno być zgłoszone w formie pisemnej.

Rozdział 3

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 17

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i zmiany wysokości opłat skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie.
2. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i zmiany wysokości opłat skierowane do Rady Nadzorczej winny być rozpatrzone przez ten organ w terminie 3 miesięcy. O sposobie załatwienia wniosku Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

§ 18

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.
2. Jeżeli z treści wniosku członka wynika, że sprawę winien rozpatrzyć inny organ niż podany jako adresat wniosku, wniosek rozpatruje organ Spółdzielni uprawniony do jego rozpoznania w danej instancji.
3. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a Spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie do 14 dni od daty jej otrzymania. W razie odmownego załatwienia organ, który podjął uchwałę zobowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania i o skutkach nie zachowania tego terminu. Zawiadomienia zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego adresu lub nie podjęte w terminie, ma moc prawną doręczenia.

4. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w terminie do 3 miesięcy. Termin ten nie dotyczy odwołań do Walnego Zgromadzenia. O sposobie załatwienia należy skutecznie zawiadomić zainteresowanego w terminie do 14 dni od dnia podjęcia uchwały wraz z podaniem uzasadnienia. Zawiadomienia zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego adresu lub nie podjęte w terminie, ma moc prawną doręczenia.
5. Decyzja organu odwoławczego w tym postępowaniu jest decyzją ostateczną. O ile odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w ust. 3 decyzja uprawomocnia się i może być wykonana pod warunkiem, że członek nie zaskarżył jej do sądu.
6. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie ogranicza możliwości dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
7. W wypadku zaskarżenia uchwały przez członka w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

III. PRAWO DO LOKALU

Rozdział 1

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 19

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo na członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego 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 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 20

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

- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz ewentualnie pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) wskazanie osób, które mają zamieszkać w lokalu wspólnie z członkiem,
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wniesienia rat,
 - 7) zobowiązanie Spółdzielni do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania przez czas nieoznaczony.
2. Umowa na budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę z którą została zawarta.
 3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba z którą ją zawarto lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby utrudniona.
 4. Rozwiązanie umowy może nastąpić z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia na piśmie chyba, że strony w umowie inaczej postanowią.
 5. *uchylony*
 6. *uchylony*
 7. *uchylony*

§ 21

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w Ustawie, Statucie oraz w wewnętrznych unormowaniach Spółdzielni.

§ 22

1. Członek zobowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy przed objęciem lokalu, w terminie ustalonym przez Zarząd, najpóźniej w dniu podpisania umowy.

2. Zwrot wkładu mieszkaniowego następuje w wysokości ustalonej zgodnie z Ustawą i zapisami Statutu.
3. Z równowartości wkładu mieszkaniowego potrąca się wszystkie należności obciążające członka.

§ 23

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Ustawie.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z procedurami zawartymi w Statucie, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. *uchylony*
4. *uchylony*
5. *uchylony*
6. *uchylony*

§ 24

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w Ustawie, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli

Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat dotyczących eksploatacji i utrzymania lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.
5. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 25

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. *uchylony*
3. Postanowienie ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 26

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 27

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. *uchylony*
4. *uchylony*

§ 28

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia ogłasza, z zastrzeżeniem § 27 niniejszego Statutu, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, wg zasad określonych w ust. 3.
2. Na przetarg przeznaczane są lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię.
3. Procedura przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu obejmuje następujące działania:
 - 1) podjęcie przez Zarząd Spółdzielni uchwały o przeznaczeniu lokalu do przetargu. Decyzję o formie przetargu (ograniczony, nieograniczony, licytacja) podejmuje Zarząd,
 - 2) dokonanie wyceny rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego, która to wartość stanowić winna podstawę przyjęcia przez Zarząd Spółdzielni ceny wywoławczej lokalu w pierwszym przetargu,
 - 3) ogłoszenie przetargu zawiera co najmniej: nazwę i adres Spółdzielni, opis i lokalizację lokalu mieszkalnego, cenę wywoławczą, informację o warunkach jakie muszą spełniać stawający do przetargu, informację

- o możliwości i sposobie zapoznania się z lokalem wystawionym do przetargu oraz termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
- 4) spółdzielnia informuje o przetargu zamieszczając ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w miejscach publicznych na terenie jej działania (np. pomieszczenia Zarządu),
 - 5) wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż tydzień od daty ukazania się ogłoszenia,
 - 6) osoby przystępujące do przetargu obowiązane są wnieść wadium, wysokość którego każdorazowo ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie obowiązującego regulaminu,
 - 7) z chwilą zakończenia postępowania przetargowego Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium, wszystkim uczestnikom, oprócz wygrywającego, któremu wadium jest zaliczone na poczet ceny sprzedaży lokalu,
 - 8) przystępujący do przetargu traci wadium jeżeli w terminie 30 dni od daty wygrania przetargu nie wpłaci na konto Spółdzielni pełnej wylicytowanej ceny przedmiotowego lokalu,
 - 9) do przeprowadzenia przetargu, Zarząd Spółdzielni powołuje komisję, której zakres działania jak również szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu unormowane są w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
 - 10) postępowanie przetargowe, do którego przystąpiła jedna osoba uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny,
 - 11) jeżeli przetarg nie dojdzie do skutku w pierwszym terminie Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o obniżeniu ceny wywoławczej i ogłoszeniu kolejnych przetargów,
 - 12) Spółdzielnia, bez podania przyczyny, może unieważnić przetarg.

§ 29

1. Zarząd Spółdzielni, w miarę możliwości, może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz osoby wskazanej przez członka, który zrzeka się swego prawa do zajmowanego lokalu w zamian za uzyskanie prawa do innego lokalu mieszkalnego, zajmowanego przez wskazaną osobę.
2. Zamiana lokali mieszkalnych uzależniona jest ponadto od przedstawienia przez członka Spółdzielni promesy dysponenta lokalu w przedmiocie ustanowienia na jego rzecz prawa do lokalu, podlegającego zamianie.

Rozdział 2

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 30

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym, może przysługiwać jednej lub kilku osobom, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu, lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielnie księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 31

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat za używanie lokalu, o których mowa w Ustawie, 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.

2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 32

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia przeprowadza przetarg zgodnie z procedurą zapisaną w § 28 ust. 3 Statutu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 3, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami § 28 ust. 2 i 3 Statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się część wkładu budowlanego niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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, oraz kwoty zaległych opłat dotyczących eksploatacji i utrzymania lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 33

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 własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

§ 34

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.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 32 ust. 3 niniejszego Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 35

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w Ustawie, Statucie oraz w wewnętrznych unormowaniach Spółdzielni.

§ 36

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie

korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

Rozdział 3 **Rozliczenie z tytułu wkładów**

§ 37

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi, osobie wskazanej w deklaracji członkowskiej lub odrębnym oświadczeniu, spadkobiercom byłego członka, po potrąceniu przypadających Spółdzielni należności, przysługuje:
 - 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot wartości rynkowej lokalu,
 - 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu zwrot wartości rynkowej lokalu.
2. Rozliczenie z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi członka dokonuje się:
 - 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego – na dzień wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu,
 - 2) z tytułu wkładu budowlanego – na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu.
3. Rozliczenie i wypłata należnych środków byłemu członkowi, lub osobom uprawnionym, powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego – w ciągu 3 miesięcy od wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, lub w ciągu miesiąca od dnia zbycia lokalu w drodze przetargu;
 - 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu w ciągu miesiąca od dnia zbycia lokalu w drodze przetargu.
4. Warunkiem wypłaty wynikającej z rozliczenia wkładów jest opróżnienie i wydanie Spółdzielni lokalu.
5. Rozliczenie wkładów odbywa się na warunkach zawartych w Ustawie, Statucie i regulaminie Spółdzielni.

Rozdział 4

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 38

1. Spółdzielnia realizując program inwestycyjny w zakresie budowania lub nabywania budynków zawiera z członkami Spółdzielni umowę pisemną o budowę lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. 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:
 - 1) 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,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) inne warunki, a w szczególności dotyczące:
 - a) tytułu prawnego do gruntu, na którym usytuowany jest budynek,
 - b) terminu wpłat wkładu budowlanego, bądź harmonogramu jego rat oraz terminu realizacji zadania inwestycyjnego,
 - c) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
 - d) terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
 - e) kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

§ 39

1. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu,

- 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem,
 - 3) każdorazowo, przy zmianach kosztów budowy lokalu określonych w umowie wstępnej, a nie wynikających z inflacji, zawiera się z członkiem aneks do umowy.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
 3. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, a przypadających na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
 4. Termin wpłat przez członka wkładu budowlanego reguluje umowa wymieniona w § 38 Statutu.

§ 40

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 38 Statutu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany, albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 41

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą ze stron na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego. Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu w umowie wymienionej w § 38 Statutu.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 38 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona albo niemożliwa.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 42

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art.18 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności również w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Ustanowienie odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
5. Osoba poprzez podpisanie umowy, przyjmuje zobowiązanie do uczestniczenia w kosztach ponoszonych przez Spółdzielnię związanych z zarządzaniem, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 43

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy, w tym także

nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 44

1. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 Ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w 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 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. 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. 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.
4. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
5. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 Ustawy.

6. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
7. Przepisów Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26 Ustawy.
8. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni, na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może w trybie przepisów art. 16 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali żądać w postępowaniu procesowym sprzedaży lokalu w drodze licytacji.

Rozdział 5

Najem lokali

§ 45

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym lub prawnym, na warunkach określonych regulaminem.
2. Do wynajmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, natomiast do lokali o innym przeznaczeniu przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 46

1. Spółdzielnia wynajmuje lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym (wg stanu prawnego na dzień zawarcia umowy), dla których nie mogła ustanowić odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub stan prawny.

2. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa Zarząd Spółdzielni.

§ 47

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze wyboru ofert, przetargu lub negocjacji w zależności od charakteru posiadanych lokali. Warunki przetargu i wyboru ofert ustala każdorazowo Zarząd, kierując się zasadą wyboru najemcy oferującego najlepsze warunki, przy jednoczesnym nieuciążliwym sposobie eksploatacji lokalu.
3. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej, usługowej dla członków, zarząd wynajmuje lokal wybranemu najemcy zapewniającemu realizację powyższego celu.

§ 48

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu, itp. określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
3. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji - kwoty wynikającej z obowiązujących w danym momencie przepisów dla najmów. Wysokość zabezpieczenia - kaucji i termin jej wpłaty określa Zarząd.

§ 49

Postanowienia zawarte w od § 45 do § 48 stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

IV. KOSZTY I OPŁATY ZA LOKALE

§ 50

1. Wysokość ponoszonych kosztów przyjętych na jednostkę rozliczeniową lokalu i wynikające z tego opłaty, przypadające na dany lokal z uwzględnieniem zatwierdzonego planu działalności gospodarczej ustala i realizuje Zarząd Spółdzielni.
2. Podstawowymi jednostkami rozliczeniowymi są:
 - 1) m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) udział lokalu w nieruchomości wspólnej,
 - 3) inne, o ile dotyczą opłat niezależnych od Spółdzielni lub konkretnego lokalu, a nie pozostają w sprzeczności z Ustawą.
3. Podstawą określenia udziału w nieruchomości dla poszczególnych lokali jest powierzchnia użytkowa tych lokali w wielkościach przyjętych prawomocnymi uchwałami Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
4. Poprzez pojęcie „udziału” rozumie się: iloraz powierzchni użytkowej samodzielnego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali znajdujących się w obrębie danej nieruchomości.
5. Obowiązek uiszczania opłat za lokal powstaje z dniem ustalonym w zawartej umowie, na podstawie której ustanawia się prawo do lokalu lub z dniem nabycia prawa do lokalu.

§ 51

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze 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.

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. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo ust. 3.
5. 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.

§ 52

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 Ustawy,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Spółdzielnia może w zakresie eksploatacji, remontów i termorenowacji zarządzanych nieruchomości przyjąć wieloletnią strategię zgodną

z zasadami objętymi Regulaminem zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych wraz z określeniem obowiązków użytkowników tych lokali.

§ 53

Członkowie Spółdzielni oraz inne osoby niebędące członkami posiadające lokal w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości w przypadku niezbilansowania środków finansowych pochodzących ze swojej nieruchomości z potrzebami rzeczowymi zabezpieczającymi wykonanie robót remontowych, mogą korzystać przejściowo ze zwrotnej pomocy finansowej pochodzącej ze środków z innych nieruchomości i środków wspólnych, w granicach określonych planem gospodarczym.

§ 54

1. Za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i ust. 4 Ustawy, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 55

1. Opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych wnosi się co miesiąc z góry, do 20 dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 Ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych, co najmniej na 14 dni przed terminem do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w ustawowej wysokości. Odsetki nalicza się od pierwszego dnia następnego miesiąca po upływie terminu płatności.
4. Członek nie może potrącać swoich należności i ewentualnych roszczeń wobec Spółdzielni z opłat za używanie lokalu. Cesja wierzytelności wymaga uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.

§ 56

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.
3. Szczegółowy sposób gospodarowania pożytkami i innymi przychodami, wyszczególnionymi w ust. 1-2 ustala regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych wraz z określeniem obowiązków użytkowników tych lokali.

§ 57

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podst. art. 1 ust. 3 Ustawy a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i ust. 4 Ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 58

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek

świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 59

1. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

§ 60

1. Wysokość opłat najmu i jego warunki w stosunku do najemców lokali mieszkalnych ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie kalkulacji, w taki sposób aby opłaty te co najmniej pokrywały całość kosztów związanych z użytkowaniem lokalu.
2. Wysokość opłat najmu i jego warunki w stosunku do najemców lokali użytkowych ustala Zarząd Spółdzielni, indywidualnie dla danego lokalu w umowie najmu, kierując się sytuacją rynkową, atrakcyjnością lokalu oraz jego położeniem i stanem technicznym.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 61

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.

2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

Rozdział 1 Walne Zgromadzenie

§ 62

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

4. Walne Zgromadzenie Spółdzielni zostaje podzielone na trzy części. Rada Nadzorcza uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, kierując się położeniem nieruchomości.

5. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

6. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej piątej liczby członków.
7. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
8. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 6 powinno być zwołane tak, aby mogło się odbyć w terminie określonym w Ustawie. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym jest Spółdzielnia zrzeszona, albo Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 63

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia - jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na 14 dni przed tym terminem.
2. Członkowie Spółdzielni zawiadamiani są o czasie i miejscu Walnego Zgromadzenia na piśmie poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach w budynkach Spółdzielni, siedzibie Spółdzielni oraz poprzez informację zamieszczoną na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem zebrania.
3. *Uchylony*

§ 64

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Zarządu Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia - jego pierwszej części.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Do projektu uchwały zgłaszanej przez członka, popieranej przez co najmniej 10 członków, w celu umożliwienia ustalenia prawa do zgłoszenia projektu uchwały należy dołączyć listę zawierającą dane wszystkich osób popierających oznaczony projekt uchwały: imiona, nazwiska, adresy osób wraz z ich podpisami urzędowo poświadczonymi lub złożonymi w obecności upoważnionego pracownika Spółdzielni, który potwierdzi ich tożsamość.
4. Zgłaszane przez Członka poprawki do projektu uchwały powinny być formułowane na piśmie i opatrzone jego podpisem urzędowo poświadczonym lub złożonym w obecności upoważnionego pracownika Spółdzielni, który potwierdzi tożsamość członka. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia wywiesza się przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych w sposób prawidłowy przez członków Spółdzielni.

§ 65

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Ustawie.
2. Walne Zgromadzenie podzielone na części nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia. Może jedynie zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwały w przedmiocie połączenia Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni zapadają większością 2/3 głosów przy udziale co najmniej połowy ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
Uchwały w przedmiocie zmiany Statutu Spółdzielni, zbycia nieruchomości zapadają większością 2/3 głosów biorących udział w głosowaniu.
Pozostałe uchwały zapadają zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem spraw osobowych, dotyczących wyboru albo odwołania członków organów Spółdzielni.

§ 66

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.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 67

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 2) podejmowanie uchwały w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społecznej i kulturalnej i jej kierunków,
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości albo w użytkowaniu wieczystym, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,

- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 16) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni nie wymienionych w Statucie,
- 17) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej na zasadach określonych w Statucie.

§ 68

1. Walne Zgromadzenie albo jego część otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny delegowany członek Rady Nadzorczej, który zarządza wybór prezydium zgromadzenia lub jego części spośród uczestniczących członków w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium.
2. Przewodniczący prezydium zgromadzenia lub jego części zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad.
3. Na Walnym Zgromadzeniu wybiera się spośród uczestniczących członków, oprócz osób które kandydują do Rady Nadzorczej jeśli przewidziano wybory do tego organu, następujące komisje:
 - 1) komisję skrutacyjno-mandatową w składzie 2-4 osób, której zadaniem jest:
 - a) sprawdzenie kompletności list obecności członków, zbadanie ważności mandatów,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia lub jego części i zdolności do podejmowania uchwał,
 - c) obliczanie wyników głosowania i podawanie ich do wiadomości przewodniczącemu prezydium zgromadzenia lub jego części oraz prowadzenie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzaniem głosowania,
 - d) komisja skrutacyjno-mandatowa ostatniej części Walnego Zgromadzenia dodatkowo oblicza zbiorcze wyniki wszystkich przeprowadzonych na Walnym Zgromadzeniu głosowań i podaje je do wiadomości przewodniczącego prezydium,

- 2) komisję wyborczą w składzie 2-4 osób, której zadaniem jest ustalenie listy kandydatów do Rady Nadzorczej, jeśli przewidziano wybory do Rady,
 - 3) inne komisje w miarę potrzeby.
4. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Każdy członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie wraz z uzasadnieniem swojego stanowiska.
 5. Komisja ze swych czynności sporządza protokół, który podpisują wszyscy członkowie wchodzący w skład komisji. Przewodniczący odczytuje treść protokołu i przekazuje przewodniczącemu prezydium zgromadzenia.
 6. Po omówieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, przewodniczący zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania.
 7. Podczas rozpatrywania odwołań członków od uchwał Rady Nadzorczej w sprawie wykluczeń (wykreśleń) osoby niebędące członkami muszą opuścić salę obrad. Nie dotyczy to członków Zarządu i pracowników Spółdzielni obsługujących zebranie.
 8. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
 9. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, przewodniczący może odebrać głos. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
 10. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - 1) głosowania bez dyskusji,
 - 2) przerywania dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy mówców,
 - 4) ograniczenia czasu przemówienia (np. 3 minuty),
 - 5) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

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

11. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi, przewodniczący poddaje pod głosowanie projekty uchwał i żądania objęte porządkiem obrad przestrzegając zasady, aby te najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności.
12. Procedury obradowania i podejmowania uchwał nie objęte zapisami Statutu rozstrzyga Walne Zgromadzenie lub odpowiednio jego część w głosowaniu jawnym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia lub odpowiednio jego części.
13. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 69

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który winien być sporządzony w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty przeprowadzenia zgromadzenia.
2. Protokół podpisują: przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia - jego poszczególnych części. Przy uchwałach z obrad Walnego Zgromadzenia należy podać liczbę głosów za uchwałą, przeciw uchwale oraz liczbę głosów wstrzymujących się od głosowania.
3. Uchwały z podsumowaniem głosowań poszczególnych części Walnego Zgromadzenia podpisuje przewodniczący oraz sekretarz ostatniej części Walnego Zgromadzenia, a parafuje je Prezes Zarządu lub Członek Zarządu.
4. Protokoły komisji oraz listy obecności stanowią załącznik do protokołu.
5. Protokoły z Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni.
6. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

Rozdział 2

Rada Nadzorcza

§ 70

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 9 osób, z zastrzeżeniem § 74 ust. 1, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród kandydatów posiadających pełną zdolność do czynności prawnych będących członkami Spółdzielni.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Inne wyłączenia podmiotowe określają przepisy prawa.

§ 71

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata licząc od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do wyborczego Walnego Zgromadzenia odbytego w trzecim roku, po dokonany wyborze.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 jej kolejne kadencje.
3. Członek Rady Nadzorczej otrzymuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje 30%, zastępca przewodniczącego, przewodniczący komisji i sekretarz 25%, a pozostali członkowie 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wynagrodzenie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady w każdym odbywającym się posiedzeniu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona. O usprawiedliwieniu nieobecności członka decyduje Rada Nadzorcza.

§ 72

1. Mandaty do Rady Nadzorczej rozdzielane są między poszczególne części Walnego Zgromadzenia proporcjonalnie do ilości członków danej części

według stanu na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego rok, w którym dokonywane są wybory. Klucz podziału mandatów określa Rada Nadzorcza. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia wybierają członków Rady Nadzorczej w ilości zgodnej z kluczem podziału mandatów o którym mowa wyżej.

2. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zgłosić do Zarządu tylko jednego kandydata na członka Rady Nadzorczej z zasobów tej części Walnego Zgromadzenia, do której został przypisany. Zgłoszenie winno być dokonane na piśmie nie później niż na 3 dni przed datą pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

Zgłoszenie to winno zawierać:

- a) imię i nazwisko kandydata i jego adres,
- b) imię i nazwisko, adres zgłaszającego wraz z jego podpisem.

3. Aby zgłoszenie kandydata było ważne wymagane jest dołączenie w terminie określonym w ust. 2 pisemnej zgody na kandydowanie do Rady Nadzorczej, z podpisem urzędowo poświadczonym kandydata lub złożonym w obecności upoważnionego pracownika Spółdzielni, który potwierdzi tożsamość kandydata i autentyczność jego podpisu.

4. Do pisemnej zgody kandydat dołącza:

- 1) oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo przeciwko mieniu, dokumentom lub za przestępstwo karno-skarbowe oraz że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni,
- 2) oświadczenie, o spełnieniu wymogów wynikłych z przepisów art. 56 i 57 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 84 ust. 3 Statutu,
- 3) informację o braku wypełnienia przez kandydata któregokolwiek z obowiązków określonych w pkt 1-2 podaje się do wiadomości Walnego Zgromadzenia.

5. Zarząd przygotowuje listę kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, w kolejności alfabetycznej z uwzględnieniem podziału Walnego Zgromadzenia na części. Lista kandydatów po zweryfikowaniu przez komisję wyborczą danej części Walnego Zgromadzenia staje się kartą wyborczą.

6. Wybory przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych opatrzonych pieczęcią Spółdzielni przez ich złożenie do urny w obecności Komisji skrutacyjno-mandatowej. Każdy głosujący, pod rygorem nieważności głosu, winien skreślić z karty wyborczej, co najmniej taką ilość kandydatów, która przekracza liczbę mandatów przypisanych dla poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Głos jest nieważny także jeżeli karta wyborcza jest przekreślona lub uszkodzona.
7. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów, oblicza Komisja skrutacyjno-mandatowa danej części Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
8. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym ilość wybranych osób nie może przekraczać ilości ustalonej dla danej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli w wyniku wyboru, dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą ilość głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby mandatów w Radzie Nadzorczej dla tej części Walnego Zgromadzenia, zarządza się wybory uzupełniające między tymi kandydatami.
9. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej. Głosowanie w sprawach odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się przez złożenie odpowiednich kart do urny w obecności Komisji skrutacyjno-mandatowej.
10. Przepisy o wyborach członków Rady Nadzorczej stosuje się odpowiednio przy wyborach delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości z tym, że głosowana jest jedna lista kandydatów na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 73

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w jednym z poniższych przypadków:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu, tej części Walnego Zgromadzenia, która dokonała wyboru,
- 2) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią,
- 3) zrzeczenia się mandatu,
- 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 5) utraty pełnej zdolności do czynności prawnych,
- 6) śmierci.

§ 74

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, na najbliższym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, część, która go wybrała, dokonuje wyboru uzupełniającego – do końca kadencji Rady Nadzorczej.
2. W przypadku zawieszenia członka przez Radę Nadzorczą, najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 75

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy m.in.:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni oraz innych programów jej działalności,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz rocznego sprawozdania finansowego,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań,
 - c) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - d) przeprowadzanie badania sprawozdania finansowego, ewentualnie wybór biegłego rewidenta,
 - e) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej poszczególnych członków,
 - 3) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 4) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni, kierowanych do Walnego Zgromadzenia,

- 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości albo prawa użytkowania wieczystego, przejmowania w administrację domów nie stanowiących własności Spółdzielni,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 7) wybieranie i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) ustalanie klucza podziału i ilości mandatów do Rady Nadzorczej dla poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 10) uchwalanie regulaminów:
 - a) Zarządu ,
 - b) organizacyjnego,
 - c) gospodarki finansowej,
 - d) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych wraz z określeniem obowiązków użytkowników tych lokali,
 - e) porządku domowego,
 - f) wynajmowania lokali oraz wynajmowania lub wdzierżawiania nieruchomości,
 - g) zasad wynagradzania i premiowania członków Zarządu,
 - h) zasad i trybu przeprowadzania przetargów na wykonanie remontów i inwestycji,
 - i) przeprowadzania przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
- 11) uchwalanie innych regulaminów, nie zastrzeżonych w Statucie do kompetencji innych organów,
- 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu,
- 13) rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
- 14) *uchylony*,
- 15) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
- 16) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni,

- 17) upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie najwyższej sumy zobowiązań, określonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 18) podejmowanie uchwał w sprawie zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 76

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona prezydium Rady w składzie: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz oraz powołuje komisję rewizyjną, a w miarę potrzeby inne komisje, ustalając zakres ich działania. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady.
2. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz w kwartale, przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego. Pierwsze zebranie Rady zwołuje przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się nowej Rady Nadzorczej.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej określonego Statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone przez Radę osoby.

§ 77

Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie winien określać szczegółowo tryb jej prac, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

Rozdział 3

Zarząd

§ 78

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i jego zastępcy, wybieranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów posiadających pełną zdolność do czynności prawnych. Naboru kandydatów dokonuje się poprzez publikację ogłoszenia w prasie lub innych mediach.
3. Powołanie Członka Zarządu następuje większością 2/3 głosów statutowego składu Rady.
4. Na stanowisku Prezesa Zarządu wymagane jest wykształcenie wyższe o kierunku ekonomicznym, budowlanym lub prawniczym. Ponadto wymagany jest minimalny staż pracy 10 lat, w tym na stanowiskach kierowniczych minimum 5 lat. Szczegółowe warunki jakie powinien spełniać kandydat określa Rada Nadzorcza.
5. Pozostali Członkowie Zarządu powinni posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy. Wymagany, oprócz wykształcenia kierunkowego, jest minimalny staż pracy 8 lat, w tym na stanowiskach kierowniczych minimum 3 lat. Szczegółowe warunki jakie powinien spełniać kandydat określa Rada Nadzorcza.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

7. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą większością 2/3 głosów statutowego składu Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym.
8. Członek Zarządu, który nie otrzymał absolutorium może być odwołany większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie.
9. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
10. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 79

Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 80

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w przepisach ustaw lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, budowę lokalu, ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
- 2) sporządzanie planu gospodarczego działalności Spółdzielni,
- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia.

§ 81

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

2. Podział czynności pomiędzy członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określają odpowiednio Regulamin Zarządu oraz Ramowy zakres obowiązków członków Zarządu uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 82

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa u ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 83

1. 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.
2. Z zakresu czynności, o których mowa w ust. 1 wyłącza się sprawy wymienione w § 80 pkt 1, 2, 5, 6 Statutu.
3. Postanowienia ust. 1 i ust. 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej działalności Spółdzielni.

Rozdział 4

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 84

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

3. Członkowie Rady Nadzorczej 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, w tym przedsiębiorców związanych ze Spółdzielnią umową o dostawę towaru lub o świadczenie usług albo umową o podobnym charakterze.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji określonego w ust. 3, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 85

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych.
3. Roczne sprawozdanie finansowe, łącznie z rachunkiem wyników, wykładane jest w lokalu Spółdzielni co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane.

§ 86

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

- d) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
- e) fundusz na termorenowację zasobów mieszkaniowych.

2. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa Regulamin gospodarki finansowej.

§ 87

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nieuregulowanych w Statucie, obowiązują odrębne przepisy.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 88

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanych przez Spółdzielnię a przychodami z opłat z tej nieruchomości, o których mowa w art. 4 Ustawy rozliczana jest zgodnie z § 57 Statutu.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wszystkich przychodów i kosztów odrębnie dla każdej nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 89

Zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 90

1. Spółdzielnia realizuje zamierzenia i potrzeby w ramach gospodarki remontowej w sposób umożliwiający osiągnięcie porównywalnego, dobrego stanu technicznego wszystkich zarządzanych nieruchomości.

2. Finansowanie tych przedsięwzięć odbywa się poprzez przejściowe korzystanie ze zwrotnej pomocy finansowej zabezpieczającej realizację prac remontowych w nieruchomości i pochodzącej z innych nieruchomości oraz ze wspólnych środków.
3. Zasady udzielania zwrotnej pomocy finansowej i gospodarowania funduszem remontowym określa Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych wraz z określeniem obowiązków użytkowników tych lokali.

§ 91

Celem uzyskania dodatkowych środków finansowych, Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą w zakresie objętym zapisami niniejszego Statutu na zasadach objętych w odrębnych przepisach, w sposób zgodny z rachunkiem ekonomicznym.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 92

1. Przy ustalaniu odrębnej własności lokalu, wielkość powierzchni lokalu, przyjmuje się w wysokości określonej zgodnie z prawomocnymi uchwałami Zarządu, określającymi przedmiot odrębnej własności.
2. Decyzję o przyjęciu metody określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości, zgodnie z Ustawą, podejmuje Zarząd Spółdzielni. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości.
3. Decyzję o przynależności do lokalu jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, rozumianych jak w Ustawie o własności lokali, na podstawie zapisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 93

Pisma wysłane na adres członka lub byłego członka Spółdzielni wynikający z jego akt członkowskich, a nie podjęte przez adresata uważa się za doręczone po upływie 21 dni, liczonych od daty wysłania przez Spółdzielnię listu poleconego.

§ 94

Zmiany do Statutu oraz tekst jednolity Statutu uchwalone zostały w dniach 11, 12,13 czerwca 2018 r. roku przez Walne Zgromadzenie i wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.