

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„NAD JAREM”
w Elblągu ul. J. Korczaka 29

STATUT

Tekst jednolity

MARZEC 2019

SPIS TREŚCI

Strona

1.	POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	4
2.	CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	6
	2.1. Członkostwo w Spółdzielni	6
	2.2. Tryb i zasady powstania członkostwa oraz przyjęcia w poczet członków Spółdzielni	8
	2.3. Prawa członków	9
	2.4. Obowiązki członków	12
	2.5. Ustanie członkostwa	13
3.	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	14
4.	ORGANY SPÓŁDZIELNI	16
	4.1. Walne Zgromadzenie	16
	4.2. Rada Nadzorcza	24
	4.3. Zarząd	29
	4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	31
5.	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	32
	5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	32
	5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	38
	5.3. Odrębna własność lokalu	40
	5.4. Najem lokalu	44
6.	ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	45

	6. 1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków	45
	6. 2. Zamiana mieszkań	46
7.	ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	46
	7. 1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowobudowanego	46
	7. 2. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu z „odzysku”	49
	7. 3. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.	50
8.	PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	51
	8.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	52
	8. 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu	53
	8. 3. Przekształcanie najmu lokalu	55
9.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	55
	9. 1. Zasady ogólne	55
	9. 2. Inwestycje mieszkaniowe	57
	9. 3. Zarządzanie nieruchomościami i opłaty za używanie lokalu	57
	9. 4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	62
10.	PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	62

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1.

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” w Elblągu, zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Elbląg, ul. J. Korczaka 29.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby członków, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 4.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- Ustawy z dnia 16.09.1982 roku – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017, poz. 1560 z późniejszymi zmianami) zwanej dalej Ustawą;
- Ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013, poz. 1222 z późniejszymi zmianami) zwanej dalej uosm,
- postanowień niniejszego Statutu i innych Ustaw.

§ 5.

Celem działania Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 6.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1/ realizacja robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD – 41.20.Z),
- 2/ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD – 68.10.Z),
- 3/ wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD – 68.20.Z),
- 4/ zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD – 68.32.Z),

- 5/ pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD - 68.31.Z),
- 6/ działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD – 81.10.Z),
- 7/ działalność obiektów kulturalnych (PKD – 90.04.Z).

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia może realizować poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdującej się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub współwłasność członków spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 8) wynajmowanie lokali mieszkalnych,
- 9) wynajmowanie lokali użytkowych,
- 10) nabywanie terenów potrzebnych Spółdzielni na własność lub użytkowanie wieczyste,
- 11) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni,
- 12) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 7.

Dla realizacji zadań określonych w § 6 Statutu Spółdzielnia:

- 1/ prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego, lokali użytkowych i garaży,
- 2/ zarządza nieruchomościami,
- 3/ prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną między innymi w celu integrowania społeczności,
- 4/ prowadzi działalność produkcyjną i usługową.

§ 8.

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 9.

Spółdzielnia może być członkiem związków spółdzielczych prowadzących działalność instruktażową i doradczą.

§ 10.

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o której mowa w § 5 Statutu.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych w celu realizacji zadań określonych w § 6.
3. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa.
4. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 11.

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celach określonych w § 6 ust.2. pkt 1-12.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Walne Zgromadzenie.

2. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2. 1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 12.

- 1/ Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
- a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

d) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą własności.

- 2/ Członkami Spółdzielni są 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. Przepis art.16 ustawy Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 13.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1/ nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2/ nabycia ekspektatywy własności,
 - 3/ zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4/ zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5/ upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 uosm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 6/ prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 uosm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Przepis ust.1 pkt 2, 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ uosm lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ uosm.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w

celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Termin wystąpienia do sądu ustala Zarząd Spółdzielni.

4. 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.

§ 14.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, nr PESEL, adres lokalu, miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę, siedzibę, adres, nr KRS, NIP), liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w § 155, zmiany danych w tym zakresie, datę nabycia członkostwa, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w zakresie jakim go dotyczy.
3. Informacje o zadłużeniach mieszkańców mogą być również podawane w następujący sposób:
 - a/ informacja o łącznym zadłużeniu obciążającym mieszkania w danej klatce schodowej wraz z określeniem liczby osób zamieszkujących poszczególne lokale ujętych w ewidencji - na tej klatce schodowej i w siedzibie Spółdzielni,
 - b/ informacje do Krajowego Rejestru Dłużników lub innych instytucji upoważnionych do pozyskiwania i przetwarzania informacji o zadłużeniach z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

2. 2. Tryb i zasady powstania członkostwa oraz przyjęcia w poczet członków Spółdzielni

§ 15.

1. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności”.
- 1/ Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, stwierdza powstanie członkostwa dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Dokument powstania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania wpisu w rejestrze członków.
- 2/ Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem §13 ust. 3. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca niezwłocznie zawiadamia Spółdzielnię o nabyciu prawa.

3/ Jeżeli nabycie, o którym mowa w pkt. 2 nastąpiło przed 09.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni w dniu 09.09.2017 r.

2. Przyjęcie w poczet członków właścicieli lokali.

1) Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.

2) Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.

Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel (w przypadku osób niepełnoletnich) lub kurator albo opiekun (w przypadku osób ubezwłasnowolnionych).

3) Deklaracja powinna zawierać:

- imię i nazwisko, PESEL, adres lokalu, w odniesieniu do osób prawnych, nazwę, siedzibę, adres, NIP, KRS
- miejsce zamieszkania,
- adres korespondencyjny,
- dane dotyczące wkładów,
- dane kontaktowe: nr telefonu, email.

Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

4) Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.

5) Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 12 ust. 4.

6) Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia deklaracji.

7) O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 2 tygodni od podjęcia uchwały.

8) W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

9) Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 16.

Osoby, które uzyskały członkostwo od 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału.

2. 3. Prawa członków

§ 17.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,**

- 2/ prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3/ prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście, lub przez pełnomocnika,
- 4/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
- 5/ prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia, zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał, żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał zgłoszonych przez członków muszą być poparte przez co najmniej 10 członków.
Poprawki do projektów uchwał winny być wniesione nie później niż na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
- 6/ prawo do zaznajomienia się z protokołami obrad Walnego Zgromadzenia, sprawozdaniami i projektami uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,
- 7/ prawo zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 8/ prawo otrzymania odpisu obowiązującego Statutu, Regulaminów wydanych na jego podstawie oraz do składania wniosków o odpłatne otrzymanie kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 9/ prawo do przeglądania rejestru członków,
- 10/ prawo do składania wniosków o odpłatne otrzymanie kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi według zasad określonych w Statucie,
- 11/ prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi według zasad określonych w Statucie,
- 12/ prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 13/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej i kulturalnej z zastrzeżeniem warunków (w tym finansowych) wynikających ze Statutu i Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
- 14/ prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
- 15/ prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,

- 16/ **prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,**
 - 17/ **prawo żądania zawarcia umowy:**
 - a/ **przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**
 - b/ **przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,**
 - 18/ **prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z:**
 - **eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,**
 - **eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz wydatkami wynikającymi z obowiązku uczestnictwa członka w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,**
 - 19/ **prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu z powiadomieniem Spółdzielni, w przypadku, gdy wynajęcie ma wpływ na wysokość opłat,**
 - 20/ **prawo do uzyskania w drodze umów jednego lub więcej praw do lokalu,**
 - 21/ **korzystanie z innych praw określonych w Statucie,**
 - 22/ **prawo do pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej służącej pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki – prawo do ich części proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej,**
 - 23/ **prawo do pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.**
2. **Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokółów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy Ustawy o ochronie danych osobowych.**
 3. **Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli za zobowiązania Spółdzielni.**
 4. **Koszty wydania odpisów dokumentów za wyjątkiem Statutu i Regulaminów wydanych na jego podstawie ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni. Koszty te nie mogą być wyższe od kosztów ich sporządzenia.**
 5. **Członek Spółdzielni zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 7 dni.**
 6. **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 i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu**

rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

2.4 Obowiązki członków

§ 18.

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

- 1/ przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,**
- 2/ wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,**
- 3/ uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,**
- 4/ zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,**
- 5/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,**
- 6/ utrzymywać swój lokal lub garaż w należytym stanie technicznym, zgodnie z przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,**
- 7/ przestrzegać regulaminu porządku domowego,**
- 8/ korzystać z pomieszczeń i urządzeń w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,**
- 9/ współdziałać w ochronie wspólnego dobra,**
- 10/ niezwłocznie udostępnić lokal w celu:**
 - a/ usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,**
 - b/ przeprowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych, remontowych,**
 - c/ dokonania odczytu liczników urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania,**
 - d/ przeprowadzenia okresowych, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnych przeglądów technicznych zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego,**
 - e/ wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę,**
- 11/ uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni w przypadku zmiany sposobu użytkowania lokalu lub zamiaru dokonywania przebudowy pierwotnego układu ścian i instalacji oraz realizować je zgodnie z podanymi warunkami technicznymi i przy nadzorze technicznym,**
- 12/ niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię, w formie pisemnego oświadczenia, o liczbie osób przebywających w lokalu mieszkalnym, jak również dokonywać aktualizacji tego oświadczenia w szczególności w przypadku zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym oraz wskazać adres**

do doręczeń korespondencji,

13/ zawiadomić Spółdzielnię o wynajmie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu lub gdy wynajęcie całości lub części lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,

14/ wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

2. 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.

3. W stosunku do członków i ich rodzin naruszających swym postępowaniem obowiązki statutowe - Zarząd i Rada Nadzorcza stosuje sankcje określone w innych postanowieniach Statutu i Regulaminie porządku domowego.

2. 5. Ustanie członkostwa

§ 19.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 3) rozwiązania umowy o budowę lokalu,
- 4) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie, gdy było to jedyne przysługujące prawo w zasobach Spółdzielni,
- 5) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie, gdy było to jedyne przysługujące prawo w zasobach Spółdzielni,
- 6) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 7) zbycia lub utraty wszystkich praw (udziałów) do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 8) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek wypowiedzenia:

- 1) Członek Spółdzielni będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
- 2) Okres wypowiedzenia wynosi 7 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
- 3) Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadkach określonych w art. 24¹ ust.1 i art. 26 uosm:
- 1) Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
 - 2) Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 uosm. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.
4. Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, stwierdza ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Dokument ustania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania wpisu w rejestrze członków.

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 20.

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 21.

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 2 tygodni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 22.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji przysługuje członkowi odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni – od dnia jej doręczenia wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się

członkowi w terminie 2 tygodni od dnia jej podjęcia.

§ 23.

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 2 tygodni od ich rozpatrzenia.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku lub skargi wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania odmowy i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania odmowy i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania decyzja Zarządu staje się ostateczna.

§ 24.

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 25.

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym

§ 26.

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy, od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 2 tygodni od ich rozpatrzenia.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma informującego o negatywnym rozpatrzeniu wniosku lub skargi. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 27.

- 1. Organami Spółdzielni są:**
 - 1/ Walne Zgromadzenie,**
 - 2/ Rada Nadzorcza,**
 - 3/ Zarząd.**
- 2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 - 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.**
- 3. Do organów wymienionych w ust. 1 pkt 2 – 3 wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.**
- 4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane „za”, „przeciw” uchwale i wstrzymujące.**
- 5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz Regulaminy wydane na jego podstawie.**

4. 1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 28.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 29.

- 1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika i przysługuje mu jeden głos.**
- 2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu.**
- 3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Powinno zawierać imię i nazwisko pełnomocnika, adres lokalu w zasobach Spółdzielni, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez udzielającego pełnomocnictwo.**
- 4. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.**
- 5. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.**
- 6. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.**

7. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela ustawowego lub opiekuna prawnego. Osoba ta nie może być wybierana jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
8. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
9. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście reprezentujący organizacje gospodarcze współpracujące ze Spółdzielnią.
10. Każdy przedstawiciel ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
11. Jeśli zachowanie członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwiłoby prowadzenie obrad członek taki może być wyproszony lub usunięty z sali.

§ 30.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza - na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 31.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w

ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

- 3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.**
- 4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.**
- 5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza niezwłocznie w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.**

§ 32.

- 1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia dla członków wywiesza się w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają oraz umieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni.**
- 2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.**
- 3. Na wniosek członka Spółdzielni, Zarząd zobowiązany jest wydać na piśmie w terminie 7 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia następujące dokumenty:**
 - 1. sprawozdanie Zarządu,**
 - 2. sprawozdanie Rady Nadzorczej,**
 - 3. projekty uchwał.**

O możliwości nieodpłatnego uzyskania w/w dokumentów członkowie Spółdzielni informowani są w zawiadomieniu, o którym mowa w § 32 ust 2.

W/w dokumenty Zarząd umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 33.

- 1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 31-32 Statutu.
Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.**
- 2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.**
- 3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni, z tym, iż w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej**

Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. W sprawach dotyczących zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 2 / 3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - 2 / 3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej, członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium,
 - 2 / 3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 3 / 4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli „za” uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu z wyjątkiem spraw określonych w ust. 3 i 4.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1 / 2 liczby obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 34.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej:
 - 1/ Przewodniczący,
 - 2/ Sekretarz.

Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
- 3.1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisję mandatowo – skrutacyjną, w składzie 3 osób.

Do zadań komisji należy:

 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni, osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub

jawnego,

d) sprawdzenie kompletności listy pełnomocnictw członków osób fizycznych.

2) Komisję wyborczą, w składzie 2 osób.

Do zadań komisji należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości (Komisja jest wybierana gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej),

3) Komisję wnioskową w składzie 2 osób.

Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:

- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,**
- na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,**

4) Inne komisje w miarę potrzeby.

3.2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.

Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.

Protokoły Komisji przekazywane są Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

3.3 W przypadku, gdy frekwencja uprawnionych członków Spółdzielni w Walnym Zgromadzeniu nie przekracza 3%, funkcje Komisji wyborczej i wnioskowej może pełnić Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 35.

- 1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.**
- 2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.**
- 3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 3 minut.**
- 4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.**
- 5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.**
- 6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.**
- 7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:**
 - a) sposobu głosowania,**
 - b) głosowania bez dyskusji,**
 - c) zakończenia dyskusji,**
 - d) zamknięcia listy mówców,**
 - e) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,**

- f) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
 9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
 10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 36.

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 37.

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym przypadku nie stosuje się § 33 ust. 1.

§ 38.

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym do wiadomości w trybie § 32 był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 39.

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 40.

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej Zebrania.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w § 31-32 Statutu.

§ 41.

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1/ po wyczerpaniu porządku obrad,**
- 2/ gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.**

§ 42.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno – kulturalnej,**
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,**
- 3/ 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 sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,**
- 6/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,**
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,**
- 8/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,**
- 9/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz jej likwidacji,**
- 10/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,**
- 11/ uchwalanie Statutu i jego zmian,**
- 12/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,**
- 13/ wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i na Kongres Spółdzielczości,**
- 14/ uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej oraz ustalanie zasad wynagradzania jej członków,**
- 15/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,**
- 16/ określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności w zakresie budowy lub nabywania budynków w celu ustanawiania prawa odrębnej własności, sprzedaży lub wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali**

mieszkalnych, użytkowych lub garaży.

§ 43.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący Zebrania i Sekretarz Zebrania. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Zebrania przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 15 lat.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 44.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 tygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

4. 2. Rada Nadzorcza

§ 45.

- 1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.**
- 2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna – do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.**
- 3. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.**
- 4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.**
- 5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.**
- 6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej członkowie Spółdzielni w terminie ustalonym przez Przewodniczącego Zebrania.**
- 7. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz podaniem imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.**
- 8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących :**
 - zatrudnienia w Spółdzielni
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych
 - liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.**Członkowie mogą zadawać kandydatom pytania.**
- 9. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 8.**
- 10. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.**
- 11. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.**
- 12. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej.**
- 13. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.**
- 14. Głos jest nieważny, jeżeli:**
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,

- b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
16. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
17. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

§ 46.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1/ odwołania większością 2 / 3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - 2/ zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
 - 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4/ nawiązania stosunku pracy przez członka Rady ze Spółdzielnią.
3. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji członek Spółdzielni, który uzyskał w wyborach kolejno największą liczbę głosów, a w przypadku uzyskania takiej samej liczby głosów przez więcej niż jedną osobę w drodze losowania.

§ 47.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych i społeczno – gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4/ podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe

- pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu i Spółdzielni,
 - 8/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 9/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 10/ wybór podmiotu do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 11/ ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia
 - 12/ podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej,
 - 13/ podejmowanie uchwał w sprawie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - 14/ podejmowanie uchwał w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej,
 - 15/ podejmowanie uchwał w sprawie dokonywania podziału nieruchomości wspólnej,
 - 16/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jeden lokal,
 - 17/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość na dwa odrębne lokale,
 - 18/ wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcy lub ich zatrudnianie,
 - 19/ zawieszanie w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej i Zarządu, który dopuścił się naruszenia zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 20/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
 - 21/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia, zbycia lub likwidacji środków trwałych,
 - 22/ uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 23/ podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia i przeznaczenia środków funduszu zasobowego i innych funduszy,
 - 24/ uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,

- 25/ uchwalanie Regulaminu przyjmowania członków, powstania członkostwa, ustania członkostwa oraz ustanawiania praw do lokali,
 - 26/ uchwalanie Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali, w tym garaży,
 - 27/ uchwalanie Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości i ustalania opłat za używanie lokali i opiniowanie wniosków Zarządu w sprawie ustalania opłat za lokale, w tym na działalność społeczno - kulturalną,
 - 28/ uchwalanie Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 29/ uchwalanie Regulaminu postępowania w sprawie zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowe,
 - 30/ uchwalanie Regulaminu porządku domowego,
 - 31/ uchwalanie Regulaminów przetargów,
 - 32/ uchwalanie Regulaminu działalności społeczno - kulturalnej,
 - 33/ uchwalanie Regulaminu Zarządu,
 - 34/ uchwalanie Regulaminów Komisji Rady,
 - 35/ uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 36/ uchwalanie Regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 37/ uchwalanie Regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 38/ uchwalanie innych regulaminów wynikających z celu i przedmiotu działalności Spółdzielni,
 - 39/ wnioskowanie do Zarządu o wystąpienie w trybie procesu z żądaniem sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości,
 - 40/ inicjowanie czynów społecznych w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
 - 41/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 48.

1. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący komisji stałych Rady Nadzorczej.

2. **Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.**
3. **Rada Nadzorcza powołuje ze swego składu Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne Komisje stałe lub czasowe.**
4. **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.**

§ 49.

1. **Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności zastępca, co najmniej raz na trzy miesiące.**
2. **Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.**
3. **Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.**
4. **Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej, co najmniej 7 dni przed posiedzeniem Rady.**
5. **Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu osobowego Rady, określonego Statutem Spółdzielni.**
6. **W posiedzeniu Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.**
7. **Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są w ciągu 2 pierwszych lat kadencji uczestniczyć w szkoleniu dotyczącym spółdzielczości mieszkaniowej.**

§ 50.

1. **Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.**
2. **Wynagrodzenie, o którym mowa w ust 1. przysługuje w wysokości 20 % dla Przewodniczącego Rady, a dla pozostałych członków Rady – 17,5 % przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w gospodarce narodowej z poprzedniego kwartału, ogłaszanego w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.**
3. **Członek Rady, który nie uczestniczył w posiedzeniach Rady traci prawo do otrzymania wynagrodzenia w wysokościach:**
 - 1) **w przypadku nieobecności na posiedzeniu Rady, o ile w danym miesiącu odbyło się jedno posiedzenie Rady – 100 % wynagrodzenia,**
 - 2) **w przypadku nieobecności członka Rady na jednym z posiedzeń, gdy w danym miesiącu jest ich więcej niż jedno, kwota należnego wynagrodzenia ulega obniżeniu proporcjonalnie w stosunku do ilości posiedzeń w danym miesiącu.**

§ 51.

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

4. 3. Zarząd**§ 52.**

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 53.

1. Zarząd składa się z 3 członków – w tym Prezesa i jego zastępcy wybranych na czas nieokreślony przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu, trzecim członkiem Zarządu jest Główny Księgowy Spółdzielni.
2. Członkowie Zarządu powinni posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych i przynajmniej jeden z nich jest zobowiązany posiadać licencję zarządcy nieruchomości.
3. Rada Nadzorcza w każdej chwili może odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 54.

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni – Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 55.

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych w ustawie oraz w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1/ podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właścicieli lokali oraz ustania członkostwa,
 - 2/ zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3/ zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych,
 - 4/ zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży,
 - 5/ zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - 6/ zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,

- 7/ sporządzanie projektów planów gospodarczo - finansowych i programów działalności oświatowej i społeczno – kulturalnej,
 - 8/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 10/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 12/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 13/ udzielanie pełnomocnictw,
 - 14/ współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 15/ zaskarżanie do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu,
 - 16/ ustalanie opłat za używanie lokali po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
 - 17/ skreślanie z rejestru członków, gdy nastąpiło zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub garażu, prawa odrębnej własności lokalu, garażu lub jego części, gdy było to jedyne przysługujące prawo w zasobach Spółdzielni oraz gdy wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 18/ występowanie z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości na wniosek większości właścicieli lokali w nieruchomości stosownie do art. 27 ust. 5 uosm,
 - 19/ podejmowanie innych uchwał wynikających z zapisów uosm i Ustawy – Prawo Spółdzielcze.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 56.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał i decyzji oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 57.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą

Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 58.

1. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Postanowienia ust.1 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej działalności Spółdzielni.

4. 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 59.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkiem Rady Nadzorczej lub Zarządu nie może być osoba karana za przestępstwo umyślne.
5. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba, że nie ponosi winy.

§ 60.

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1/ inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni,
 - 2/ podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.

4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
5. Zarząd w terminie 45 dni zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu, zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 61.

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 62.

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin Spółdzielnia może:
 - 1/ ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 2/ ustanawiać na rzecz osób ubiegających się ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 3/ wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe oraz garaże w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może także wynajmować lub sprzedawać członkom i innym osobom lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność, a także w budynkach w tym celu przez Spółdzielnię wybudowanych lub nabytych.

5. 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 63.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w uosm i Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w

budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej w wyznaczonym terminie przez Spółdzielnię. Wydane przed 24 kwietnia 2001 roku przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem, a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków. Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ma należeć do małżonków umowa powinna być zawarta z małżonkami.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. 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.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
10. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 155 Statutu.
11. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.

§ 64.

1. 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 stanowiących 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.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust.1 przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 65.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku nowobudowanym 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/ określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 2/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie tego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 3/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5/ określenie warunków rozwiązania, wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy o budowę,
 - 6/ określenie terminu zakończenia inwestycji i okoliczności przesunięcia terminu ukończenia budowy,
 - 7/ tryb i terminy zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 66.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków określonych w § 65 ust. 1 pkt 2 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie umowy, o której mowa w ust.1 może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 67.

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 65 w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 65 zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust 1 stosuje się odpowiednio przepisy § 72 ust. 4.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 65.

§ 68.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w uosm i w Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust 1 uosm (§155 Statutu), za okres co najmniej 6 miesięcy, 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, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 uosm, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1, 2 i 3 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ uosm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu na stronie internetowej, tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu w wysokości ustalonej w postępowaniu przetargowym.

7. Przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu organizuje się jako przetarg ustny – licytacja. Ogłoszenie o przetargu powinno być opublikowane co najmniej na 7 dni przed terminem przetargu i powinno zawierać:
 - organizatora przetargu,
 - termin i miejsce licytacji,
 - określenie przedmiotu przetargu (adres, kondygnację, pow. użytkową lokalu itp.),
 - cenę wywoławczą,
 - oznaczenie terminu oględzin przedmiotu przetargu,
 - wysokość wadium i termin jego wpłacenia,
 - zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.
 Szczegółowe warunki przetargu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
8. Spółdzielnia nie przenosi prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1/ osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ uosm,
 - 2/ osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 uosm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 69.

1. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 roku utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu 9 września 2017 roku spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust.1 przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.

§ 70.

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

§ 71.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 72.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 uosm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Osobą bliską w rozumieniu uosm jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 uosm, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 uosm, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoby te stają się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 uosm.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 155 Statutu.

§ 73.

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego były członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

§ 74.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową osobom, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenia o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

5. 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 75.

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 uosm. Dotyczy to również spadkobiorcy, zapisobiorcy, licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 76.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono 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 do 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.

§ 77.

1. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mogą być zakładane księgi wieczyste w ramach przepisów Ustawy z dnia 6.07.1982 o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 z późniejszymi zmianami).
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być obciążone hipoteką.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 78.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 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.

§ 79.

1. W wypadku długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat na pokrycie wydatków, o których mowa w § 155 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia przez osoby korzystające z lokalu przeciwko Regulaminowi porządku domowego albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Osobom, których lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
3. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 80.

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, w takim wypadku postanowienia § 68 ust. 6 i 7 Statutu stosuje się odpowiednio.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 81.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z 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 osoby, o których mowa w ust. 1 w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§ 82.

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego były członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

§ 83.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziałów w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, któremu członkostwo ustalo na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 84.

Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym do garaży.

5. 3. Odrębna własność lokalu

§ 85.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowego zadania inwestycyjnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu albo lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu.

Umowa zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności 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,

- które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5/ określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
 - 6/ zobowiązanie do poniesienia kosztów związanych z ustanowieniem na rzecz osoby odrębnej własności lokalu między innymi zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,
 - 7/ określenie warunków rozwiązania, wypowiedzenia, odstąpienia od umowy o budowę.
2. Osoba, o której mowa w ust.1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 86.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 85 Statutu powstaje ekspektatywa własności.
Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art.3 uosm.

§ 87.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 85 ust. 1 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 85 ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie nie dotrzymała warunków umowy określonych w § 85 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 88.

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 89.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 85 ust.1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 2 miesięcy po wybudowaniu tego lokalu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie osoby, Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków, albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 85 ust.1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 155 Statutu.

§ 90.

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 91.

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

§ 92.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Ustalenia terminu, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd Spółdzielni.
3. Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym art. 1 ust. 3 uosm, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa

odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy, licytanta, a także osoby prawnej w związku z § 12 ust. 1 pkt 3 Statutu.

§ 93.

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepis § 44 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 94.

1. 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 lokali w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 95.

1. 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 tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
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.
4. 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.
5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 4, następuje przez włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego.
6. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w 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 uosm. 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.

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 uosm.
8. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 6:
 - 1) ustaje członkostwo właścicieli lokali,
 - 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
9. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 7, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
 - 1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
 - 2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
10. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 96.

Przepisy § 85 - § 95 Statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

5. 4. Najem lokalu

§ 97.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu, a ponadto może przeznaczyć do wynajmu lokale:
 - 1/ powstałe z adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,
 - 2/ położone w budynkach wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię w celu przeznaczenia znajdujących się w nich mieszkań na wynajmowanie.
2. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni wyłącznie z tytułu najmu lokalu.

§ 98.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe i garaże wolne w sensie prawnym.

2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza w Regulaminie, o którym mowa w ust. 2.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego (zbycie) zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, o których mowa w art. 39 uosm.

§ 99.

Oplaty za najem lokali mieszkalnych nie mogą być niższe niż opłaty, które wnosiłby członek Spółdzielni, któremu przysługiwałoby spółdzielcze prawo do wynajętego lokalu.

§ 100.

1. Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę na konto Spółdzielni kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu.
2. Wysokość kaucji nie może przekroczyć 12 – to krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu z uwzględnieniem postanowień zawartych w § 98/99 Statutu.

§ 101.

1. Lokale użytkowe, w tym garaże wynajmowane są na zasadach określonych przepisami Kodeksu cywilnego.
2. W zakresie wynajmowania lokali mieszkalnych w sprawach nieuregulowanych Statutem, Regulaminem i Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (Dz. U nr 71, poz. 733, z późniejszymi zmianami) i przepisy Kodeksu Cywilnego.

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowców

§ 102.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może

- być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach odrębnej własności lokalu.
2. Tytuł prawny może być ustanowiony w drodze przetargu. Szczegółowe warunki przetargu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

6. 2. Zamiana mieszkań

§ 103.

1. Zamiana mieszkań może występować w formie zamiany cywilnej.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu.
Umowa zamiany takich lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

7. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

7. 1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowobudowanego.

§ 104.

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

Szczegółowe zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 105.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 62 Statutu dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1/ wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2/ ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż:

- a) w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
- 1/ określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2/ określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3/ określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane i rozliczane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi,
 - 4/ określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych,
 - 5/ określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania,
 - 6/ dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych.
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 106.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, określone w § 105 do których mają być ustanowione prawa stanowią podstawę do określenia w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się o ustanowienie tych praw, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wkładu.

§ 107.

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona osobie, która dokonała wpłaty, a jeśli okaże się niższy – osoba ta powinna dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 108.

Jeżeli wskutek nie wniesienia przez osobę, na rzecz której miało być ustanowione prawo do lokalu w terminie wymaganych wpłat na wkład, gdy Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, ponosi ona pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

§ 109.

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 110.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

§ 111.

Osoba, ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zgodnie z art. 18 ust. 2 uosm wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 112.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem prawa odrębnej własności, osoba z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany, albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

§ 113.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu

mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

2. Jeśli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

7. 2. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu z „odzysku”

§ 114.

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizując roszczenie w trybie § 72 Statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego wypłaconego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 119 ust. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 115.

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego do którego wygasło prawo mu przysługujące nie ma obowiązku ponownego wniesienia wkładu mieszkaniowego. Przyjmuje się, że wkład mieszkaniowy wymagany dla tego prawa na dzień jego ustanawiania odpowiada wkładowi mieszkaniowemu zgromadzonemu na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§ 116.

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 117.

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 118.

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w drodze przetargu.

7. 3. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**§ 119.**

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 i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 uosm, 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, o których mowa w art. 4 ust 1 uosm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego, nie wcześniej niż po zawarciu umowy z osobą, która wygrała przetarg.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 120.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu w trybie art. 11 ust. 2 uosm Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 uosm.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

- 1/ wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
- 2/ opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 uosm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 121.

1. 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. 2, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 uosm. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego nie wcześniej niż po zawarciu umowy z osobą, która wygrała przetarg.

8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 122.

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do pisemnego żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 123.

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 124.

Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do pisemnego żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 125.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla realizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 126.

Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 127.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

8. 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 128.

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996 r. Nr 5, poz. 32 z późn. zm.) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 129.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1/ spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 uosm, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
- 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art 4 ust.1 uosm (§ 155 Statutu).

§ 130.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 12 uosm, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 uosm dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 131.

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

8. 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu

§ 132.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego, przed podpisaniem aktu notarialnego umowy przeniesienia własności lokalu:
 - 1/ spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

- 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 uosm (§ 155 Statutu).
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 133.

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 134.

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001r. nr 124, poz. 1361 i nr 125, poz. 1368 oraz z 2002 r. nr 169, poz. 1387).

§ 135.

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do tego lokalu zgodnie z art. 17¹⁷ uosm.

§ 136.

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 17¹⁴ uosm, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

8. 3. Przekształcanie najmu lokalu

§ 137.

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
 - 1/ spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
 - 2/ spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają najemcę na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 138.

Po śmierci najemcy, który wcześniej wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 137 Statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALU

9. 1. Zasady ogólne

§ 139.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 uosm (§ 155 Statutu) zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
4. 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.

§ 140.

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 141.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 148 Statutu.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem biegłego rewidenta wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

§ 142.

1. Spółdzielnia tworzy:
 - a) fundusz zasobowy,
 - b) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - c) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - d) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - e) fundusze celowe.
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym, na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie uosm - ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze tj. na dzień 9 września 2017r.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą z wyjątkiem zakładowego funduszu świadczeń socjalnych którego zasady tworzenia i gospodarowania określają odrębne przepisy.

§ 143.

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego i w następnej kolejności – z funduszu remontowego.
2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni, na zwiększenie funduszu remontowego zasobów

mieszkaniowych, dofinansowanie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz zasilenie funduszy statutowych Spółdzielni, określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.

9. 2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 144.

- 1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Walne Zgromadzenie.**
- 2. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:**
 - 1/ krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,**
 - 2/ standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali oraz określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,**
 - 3/ zasady ustalania wysokości kosztów budowy w tym źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),**
 - 4/ organizację obsługi procesu inwestycyjnego.**
- 3. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz Regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztów budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.**
- 4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy lokali wybudowanych w celu ustanowienia odrębnej własności następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.**

9. 3. Zarządzanie nieruchomościami i opłaty za używanie lokalu

§ 145.

- 1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie uosm mienie jej członków.**
- 2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 uosm.**
- 3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 uosm oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).**

§ 146.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 145 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
3. Zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określa Rada Nadzorczą.

§ 147.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 148.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust.1, 2 i 4 uosm pobranymi od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 148.

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorczą.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
W przypadku nadwyżki przychodów nad rzeczywiście poniesionymi kosztami – Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu.
W przypadku nadwyżki kosztów nad dokonanymi wpłatami – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§ 149.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, udział w nieruchomości wspólnej),

- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).

§ 150.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

- 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru,
- 5) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
- 6) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła.

§ 151.

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) okien i drzwi,
 - 3) urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu,
 - 4) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowania lub tapetowania ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowania drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 7) wewnętrznej instalacji elektrycznej.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciążają te osoby.

§ 152.

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w §151 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 153.

1. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w ramach funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję

i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości zgodnie z unormowaniami określonymi w Regulaminie funduszu remontowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo - finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny dążyć do zapewnienia każdej nieruchomości równowagę wpływów i wydatków w skali jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.

§ 154.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi, lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

§ 155.

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, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
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, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni. Osoby te nabywają prawo do pożytków z działalności Spółdzielni od 1 następnego miesiąca po zawiadomieniu, o którym mowa w art. 17¹ ust. 6 zdanie 3 uosm, o nabyciu prawa.
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, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
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 uiszczenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali wnoszą czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowach najmu oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
6. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości nie mniejszej niż opłaty wnoszone przez właścicieli nie będącymi członkami Spółdzielni.
7. Obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem protokólnego przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni z tym, że w przypadku przekazania lokalu w terminie do 15 dnia miesiąca użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić opłatę za ½ miesiąca, zaś w przypadku przekazania lokalu po dniu 15 danego miesiąca za cały miesiąc.
8. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

§ 156.

Opłaty, o których mowa w § 155 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

Decyzję o dacie powstania obowiązku wnoszenia opłat za używanie lokalu nabywanego w drodze przetargu (ofert) podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 157.

1. Opłaty, o których mowa w § 155 wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 155 co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy zmian opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
Za skuteczne doręczone uznaje się zawiadomienie o zmianie wysokości opłat za używanie lokalu złożone do skrzynki pocztowej przynależnej do lokalu bądź

doręczenie listem poleconym w przypadku wskazania przez te osoby adresu do korespondencji innego niż adres lokalu, na jego koszt.

3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 155 co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
Za skuteczne doręczone uznaje się zawiadomienie o zmianie wysokości opłat za używanie lokalu złożone do skrzynki pocztowej przynależnej do lokalu bądź doręczenie listem poleconym w przypadku wskazania przez te osoby adresu do korespondencji innego niż adres lokalu, na jego koszt.
4. Członkowie Spółdzielni, właściciele nie będący członkami Spółdzielni oraz najemcy mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

9. 4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 158.

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 159.

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Statut lub jego zmiany wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 160.

Utrata członkostwa w Spółdzielni.

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017 poz. 1596) nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub

roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 161.

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

§ 162.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 1 marca 2019 roku (Uchwała nr 1/2019).

§ 163.

1. Zachowują moc prawa nabyte lub zobowiązania powstałe przed wejściem w życie niniejszego Statutu.
2. Do przeniesienia obciążenia i zmiany treści oraz zniesienia tych praw i zobowiązań (ust. 1) od chwili wejścia w życie niniejszego Statutu mają zastosowanie jego postanowienia oraz przepisy ustaw odnoszących się do Spółdzielni.

§ 164.

W sprawach nieuregulowanych Statutem mają zastosowanie przepisy ustaw:

- 1) Prawo spółdzielcze (j. t. Dz. U. 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.),
- 2) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. Dz. U.2013 r, poz. 1222 z późn. zm.).

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia
Wiktoria Szypulewska
(podpis nieczytelny)

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. administracyjno-technicznych
mgr inż. Wiesław Wiśniewski
(podpis nieczytelny)

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia
Janusz Nowicki
(podpis nieczytelny)

Prezes Zarządu
mgr Ewa Przybyłek
(podpis nieczytelny)

Powyższy Statut odpowiada co do treści
Statutowi objętemu treścią wpisu
Nr 42 z dnia 05.06.2019r.