

S T A T U T

Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

**Ujednolicony tekst Statutu
ze zmianami wynikającymi z UCHWAŁY
WALNEGO ZGROMADZENIA BSM odbywanego w 7 częściach
z 22 czerwca 2015 r.**

**Zmiany weszły w życie z dniem 15 lipca 2015 r.,
tj. z dniem ich zarejestrowania przez
SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD WYDZIAŁ VIII GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO**

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Bytomska Spółdzielnia Mieszkaniowa.
2. Spółdzielnia ma siedzibę w Bytomiu i działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 2

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

1. Celem działania Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Celem działania Spółdzielni może być także zaspokajanie potrzeb, o których mowa w ust.1, na rzecz osób nie będących jej członkami.

§ 4

Przedmiotem działania Spółdzielni jest:

- 1) budowanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych oraz w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 2) nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych oraz w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 3) budowanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
- 4) udzielanie pomocy członkom w budowaniu przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
- 5) budowanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 6) nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 7) budowanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 8) nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

1. Przedmiotem działania Spółdzielni jest także:

- 1) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi;
- 2) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi;
- 3) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych;
- 4) ustanawianie na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do lokali w przypadkach i na warunkach określonych ustawą;
- 5) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni praw odrębnej własności lokali a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
- 6) nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste;
- 7) prowadzenie działalności gospodarczej związanej z zarządzaniem nieruchomościami mieszkalnymi;
- 8) prowadzenie działalności gospodarczej związanej z zarządzaniem nieruchomościami niemieszkalnymi;
- 9) prowadzenie wykonawstwa własnego w celu zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi;
- 10) prowadzenie wykonawstwa własnego w celu zarządzania nieruchomościami niemieszkalnymi;
- 11) prowadzenie działalności kulturalnej na rzecz swoich członków, ich rodzin a także osób nie będących członkami;
- 12) prowadzenie działalności społecznej i wychowawczej na rzecz swoich członków, ich rodzin a także osób nie będących członkami;
- 13) nabywanie lokali w celu zbycia lub wynajmu.

2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie, może także współdziałać na podstawie umów z właściwymi gminami, organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne oraz zawierać umowy w przedmiocie zarządzania nieruchomościami, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z celem, o którym mowa w § 3 Statutu.

§ 6

Na podstawie Statutu istotne sfery działalności Spółdzielni regulują:

- 1) Regulamin określający zasady przyjęć w poczet członków Spółdzielni, zasady zawierania umów o ustanowienie praw do lokali i ich zamiany oraz przeniesienie własności lokali na członka;
 - 2) Regulamin określający zasady wnoszenia wkładów;
 - 3) Regulamin określający zasady rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz zasady ustalania opłat za lokale;
 - 4) Regulamin określający zasady rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali i budynków oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie do budynków w BSM;
 - 5) Regulamin określający obowiązki członka i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali;
 - 6) Regulamin określający zasady najmu lokali i prowadzenia innej działalności w obiektach lub na terenie Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
 - 7) Regulamin określający zasady porządku domowego;
 - 8) Wykreślony;
 - 9) Regulamin funduszy Spółdzielni;
 - 10) Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych;
 - 11) Regulamin Rady Nadzorczej;
 - 12) Regulamin Zarządu;
 - 13) wykreślony;
 - 14) wykreślony;
 - 15) Regulamin Rad Mieszkańców;
 - 16) Regulamin organizacyjny;
 - 17) Regulamin działalności kulturalno – oświatowej
- oraz inne regulaminy wynikające z ustaw.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych, bądź miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych. W takim razie członka wobec Spółdzielni reprezentuje jego przedstawiciel ustawowy lub opiekun.

2. Członkami Spółdzielni mogą być obydwój małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo prawo do lokalu użytkowego (garażu), czy prawo odrębnej własności lokalu, przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2¹. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, z zastrzeżeniem ust. 2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o członkostwie w Spółdzielni decyduje sąd w postępowaniu nieprocesowym. Na wystąpienie do sądu w takiej sprawie Zarząd wyznacza uprawnionym termin 3 miesięcy. W razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu wystąpienia do sądu, wyboru spośród uprawnionych dokonuje Zarząd Spółdzielni.

3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, z tym, że osobie takiej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

5. Osobą bliską jest wstępny, zstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 8

1. Osoba ubiegająca się o przyjęcie do Spółdzielni składa pisemną deklarację członkowską zawierającą: imię i nazwisko, adres zamieszkania a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę oraz adres, ilość zadeklarowanych udziałów i dane dotyczące wkładu oraz zobowiązanie do przestrzegania Statutu Spółdzielni i wydanych na jego podstawie regulaminów.

2. Osoba ubiegająca się o członkostwo w Spółdzielni wnosi:

- 1) zadeklarowaną ilość udziałów oraz wkład, o których mowa w dziale IV Statutu;
- 2) jednorazową opłatę wpisową w wysokości 150,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt złotych).

3. Obowiązek wniesienia wkładu dotyczy tej osoby, która ubiega się o członkostwo w związku z ustanowieniem na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w związku z ustanowieniem na jej rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub w związku z ustanowieniem miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub, gdy ubiega się o zawarcie umowy o budowę lokalu.

4. Opłatę wpisową osoba ubiegająca się o członkostwo wnosi w formie gotówkowej w momencie składania deklaracji członkowskiej. Opłata ta nie podlega rozliczeniu.

5. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały, w terminie jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu. O przyjęciu lub decyzji odmownej Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie w terminie 14 dni od daty podjęcia tej decyzji. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie w terminie 2 miesięcy. Decyzja odmowna Rady Nadzorczej jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 9

1. Nie można odmówić przyjęcia do Spółdzielni:

- 1) nabywcy lub licytantowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 2) spadkobiercy członka Spółdzielni, któremu przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu – na zasadach określonych w ustawie;
- 3) dzieciom i innym osobom bliskim zamieszkałym z byłym członkiem Spółdzielni, po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, chyba że roszczenie o przyjęcie w poczet członków powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny, które spowodowały wykluczenie dotyczą także osoby ubiegającej się o przyjęcie;
- 4) nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu i ich spadkobierców – na zasadach określonych w ustawie;
- 5) małżonkowi członka Spółdzielni.

2. Osoba, której członkostwo ustało w związku z niewykonywaniem zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a nadal zajmuje dotychczasowy lokal, może być ponownie przyjęta w poczet członków, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Osoba ubiegająca się o ponowne przyjęcie w poczet członków oprócz wymogów określonych w Statucie, w tym w §§ 7, 8 i 11, powinna nadto:

- 1) spłacić całe zadłużenie wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego oraz egzekucyjnego;
- 2) terminowo opłacać należności za korzystanie z lokalu przez okres co najmniej 6 miesięcy od daty spłacenia całego zadłużenia;
- 3) przedstawić wiarygodną zdolność do terminowego płacenia czynszu;
- 4) złożyć wniosek o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego lokalu mieszkalnego, do którego prawo wygasło.

4. Uchwałę o ponownym przyjęciu w poczet członków podejmuje Zarząd. W zakresie ponownego przyjęcia w poczet członków stosuje się postanowienia Statutu.

ROZDZIAŁ 2. Prawa członków

§ 10

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, a w przypadku, gdy jest podzielone na części, to w tej części, do której został zaliczony, z uwzględnieniem § 110¹;
- 2) czynne i bierne prawo wyborcze w przypadku, gdy posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 3) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych;
- 4) prawo do korzystania z pożytków z mienia Spółdzielni w sposób wskazany w ustawie, Statucie oraz właściwym regulaminie oraz prawo do korzystania z innych świadczeń Spółdzielni w zakresie jej działalności statutowej;
- 5) roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na zasadach określonych w ustawie i Statucie lub o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w przypadkach określonych ustawą;
- 6) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w ustawie i Statucie;
- 7) prawo do korzystania z ustanowionych praw do lokali;
- 8) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał wynikających ze stosunku członkostwa podjętych w pierwszej instancji przez organy Spółdzielni oraz od uchwał o zmianie opłat za lokale;
- 9) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z ustawą, Statutem, dobrymi obyczajami lub z powodu godzenia uchwały w interesy Spółdzielni lub mającej na celu pokrzywdzenie członka;
- 10) prawo do zaskarżania do sądu wysokości zmiany opłat za lokale na warunkach określonych w ustawie;
- 11) prawo do przeglądania rejestru członków;
- 12) prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów Spółdzielni;
- 13) prawo wglądu oraz otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad jej organów;
- 14) prawo wglądu oraz otrzymania kopii protokołów lustracji Spółdzielni i jej rocznych sprawozdań finansowych;
- 15) prawo wglądu oraz otrzymania kopii umów zawieranych z osobami trzecimi oraz faktur.

2. Koszty sporządzenia kopii, o których mowa w ust.1 pkt 13 do 15 włącznie ponosi członek wnioskujący o ich otrzymanie. Zarząd Spółdzielni określa zasady wglądu do dokumentów oraz udostępniania ich kopii członkom zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. W zasadach tych Zarząd ustala także wysokość opłaty na pokrycie kosztów sporządzenia kopii dokumentów podlegających udostępnieniu.

3. Zarząd może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi oraz przekazania ich kopii, o czym mowa w ust. 1 pkt 15, 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. Odmowę Zarząd wyraża w formie pisemnej. Członek, któremu odmówiono wglądu lub przekazania kopii umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek składa się w terminie 7 dni od doręczenia pisemnej odmowy.

ROZDZIAŁ 3. Obowiązki członków

§ 11

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) wnieść wpisowe oraz zadeklarowane udziały;
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy bądź budowlany w przypadku ubiegania się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka;
- 3) wykreślony;
- 4) wykreślony;

- 5) ponieść koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu wynikające z przepisów o podziale i wydzieleniu własności nieruchomości;
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie;
- 7) uiszczać opłaty miesięczne za lokal na pokrycie kosztów ich utrzymania i eksploatacji, o czym mowa w § 94 ust. 1 i 3, a także uczestniczyć w kosztach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni;
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji o przystąpieniu do Spółdzielni oraz takich danych, które mają wpływ na stosunki cywilnoprawne pomiędzy nim a Spółdzielnią, w tym przede wszystkim na wysokość opłat, o których mowa w punkcie 7;
- 10) utrzymywać swój lokal w należytym stanie;
- 11) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych, w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym;
- 12) uzyskać zgodę Spółdzielni w przypadku wynajmowania lub oddania w bezpłatne używanie lokalu, gdy jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części;
- 13) na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje;
- 14) przestrzegać przepisów prawa, stosować się do postanowień Statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni;
- 15) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody;
- 16) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu lokalu, wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i terminu ich wykonania;
- 17) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 18) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.

ROZDZIAŁ 4. Zasady przyjmowania członków

§ 12

1. Przyjmowania nowych członków dokonuje się w formie zapisów do Spółdzielni, za wyjątkiem przypadków określonych w § 9 Statutu.
2. Zapisów do Spółdzielni dokonuje Zarząd, kierując się zasadą, że liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni w tej formie musi odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do zasiedlenia.
3. Szczegółowe zasady zapisów do Spółdzielni określa regulamin, o którym mowa w § 6 pkt 1 Statutu.
4. Poza zapisami Zarząd może przyjąć nowych członków w przypadkach przewidzianych ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami Statutu oraz określonych w regulaminie, o którym mowa w § 6 pkt 1 Statutu.

ROZDZIAŁ 5. Zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków

§ 13

1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, którzy oczekują w Spółdzielni na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, określa się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, a następnie według daty przyjęcia do Spółdzielni, za wyjątkiem przypadków określonych w § 9 Statutu.
2. W kolejności określonej zgodnie z treścią ust.1 członek ma prawo do:
 - 1) zawarcia umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię;
 - 2) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu w związku z zawartą umową, o której mowa w pkt 1,
 o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do jej zawarcia.

§ 14

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia ogłasza w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Przetarg, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia ogłasza poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie biura Zarządu oraz w prasie lokalnej. W ogłoszeniu Spółdzielnia podaje między innymi datę i miejsce przeprowadzenia przetargu, adres i charakterystykę lokalu oraz jego wartość rynkową określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, stanowiącą cenę wywoławczą.
3. Przetarg ma formę licytacji ustnej na określenie rynkowej wartości lokalu.
4. Spółdzielnia odstępuje od przetargu bez podania przyczyn, w razie, gdy gotowość do zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu objętego przetargiem zgłosi członek Spółdzielni nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o czym mowa w § 15.

§ 15

1. Członek Spółdzielni, o którym mowa w § 14 ust. 4 ma prawo w terminie do otwarcia przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, do którego wygasło prawo innych osób wystąpić do Spółdzielni ze zgłoszeniem o gotowości do zawarcia z nim przez Spółdzielnię umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności tego lokalu.
2. W razie, gdy gotowość zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu zgłosiło dwu lub więcej członków Spółdzielni, pierwszeństwo do zawarcia takiej umowy uzyskuje członek dłużej oczekujący na lokal. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Długość okresu oczekiwania na lokal określa się na podstawie zasad, o których mowa w § 13 ust. 1.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na członka występującego z gotowością zawarcia takiej umowy jest wpłacenie przez niego Spółdzielni wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, o której mowa w § 14 ust. 2.

§ 16

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana taka polega na ustanowieniu prawa do lokalu mieszkalnego w zamian za pozostawienie lokalu mieszkalnego dotychczasowego.
2. Zamiana lokalu mieszkalnego może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilnoprawna;
 - 2) zamiana spółdzielcza.
3. Zamiana cywilnoprawna występuje w przypadku, gdy choć jeden z lokali objętych zamianą jest przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu nabytego przez członka lub osobę nie będącą członkiem na podstawie ustawy. Umowa zamiany takich lokali wymaga formy aktu notarialnego.
4. Zamiana spółdzielcza polega na zamianie praw do lokali mieszkalnych pomiędzy:
 - 1) członkami Spółdzielni posiadającymi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) członkiem Spółdzielni posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego a osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu.
5. Zamiana spółdzielcza, o której mowa w ust. 4 pkt 1 wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
6. Zamiana spółdzielcza, o której mowa w ust. 4 pkt 2 wymaga zgody Zarządu Spółdzielni oraz właściciela drugiego lokalu podlegającego zamianie.
7. W przypadku zamiany spółdzielczej Zarząd Spółdzielni, po spełnieniu warunków zgody na zamianę przez osobę zamieniającą się na mieszkanie spółdzielcze, zawiera z nią umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
8. Koszty związane z zamianą lokali, o których mowa w nin. postanowieniu, ponoszą wyłącznie osoby, których zamiana dotyczy.

§ 16¹

Szczegółowe zasady ustanawiania praw do lokali, zamiany i organizacji przetargów na ustanowienie prawa odrębnej własności lokali określa regulamin, o którym mowa w § 6 pkt 1.

ROZDZIAŁ 6. Ustanie członkostwa

§ 17

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wypowiedzenia członkostwa przez członka;
- 2) śmierci członka (ustania osoby prawnej);
- 3) wykreślenia ze Spółdzielni;
- 4) wykluczenia ze Spółdzielni;
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Z chwilą ustania członkostwa w odniesieniu do byłego członka wygasają prawa wynikające ze stosunku członkostwa chyba, że ustawa lub Statut stanowią inaczej. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie lub wykreślenie członka.

2. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie. Oświadczenie takie powinno być dokonane w formie pisemnej i złożone Zarządowi. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 1 miesiąc kalendarzowy i jest liczony od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po tym, w którym nastąpiło wypowiedzenie. Za datę ustania członkostwa uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być – za zgodą Zarządu – skrócony.

3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiło jej ustanie. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie dokumentu stwierdzającego śmierć lub ustanie osoby prawnej.

4. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków w szczególności, gdy:

- 1) nie wpłacił w terminie udziału;
- 2) nie wykonuje postanowień umowy o budowę lokalu;
- 3) nie wpłacił w terminie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego;
- 4) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni;
- 5) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywę własnościowego prawa do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa;
- 6) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni;
- 7) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywę własnościowego prawa do lokalu wraz z wkładem budowlanym lub jego częścią w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni;
- 8) zbył prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywę odrębnej własności lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa;
- 9) utracił ekspektatywę odrębnej własności lokalu wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni;
- 10) nie wnosi w terminie opłat za lokal;
- 11) w wyniku orzeczenia sądowego;
- 12) posiada własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa;
- 13) posiada własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

5. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami, a w szczególności, gdy:

- 1) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni, w tym zwłaszcza zobowiązań o charakterze finansowym;
- 2) uporczywie narusza postanowienia ustaw, Statutu lub regulaminów Spółdzielni, albo uchwał jej organów;
- 3) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom;
- 4) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień;
- 5) porzuca mieszkanie;
- 6) wynajmuje lub oddał do bezpłatnego używania całość lub część lokalu bez zgody Spółdzielni w sytuacji, gdy jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub z przeznaczeniem lokalu, bądź jego części;
- 7) uporczywie i rażąco narusza obowiązujące zasady porządku domowego;
- 8) nie wykonuje postanowień umowy o budowę lokalu.

5¹. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego może nastąpić w przypadku, jeżeli:

- 1) członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
- 2) członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 94 ust. 1 za 6 miesięcy.

6. Wykluczenie, wykreślenie lub wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia;
- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady;
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
- 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej, albo Walnego Zgromadzenia.

7. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednie przepisy, w tym przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

DZIAŁ III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 18

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może się odwołać w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne.

2. Jeżeli z treści wniosku członka wynika, że sprawę winien rozpatrzyć inny organ, niż podany jako adresat wniosku, wniosek rozpatruje organ Spółdzielni uprawniony do jego rozpoznania w danej instancji.

3. Postanowienia niniejszego działu nie naruszają uprawnień członków do rozstrzygania spraw spornych ze Spółdzielnią na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 19

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w terminie 1 miesiąca, a gdy sprawa jest skomplikowana – w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia ich złożenia.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku między członkiem a Spółdzielnią lub zasadności zmiany opłat, Zarząd obowiązany jest w odpowiedzi podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania odpowiedzi (uchwały).
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie w terminie do 3 miesięcy od daty jego wniesienia. Uchwała w sprawie rozpatrzenia odwołania winna być doręczona członkowi na piśmie, w terminie 14 dni od daty podjęcia tej uchwały wraz z uzasadnieniem.
4. Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.

§ 20

1. Wnioski Zarządu o wykluczenie lub wykreślenie członka ze Spółdzielni rozpatruje w pierwszej instancji Rada Nadzorcza.
2. Rada Nadzorcza przed podjęciem uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu członka ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka, chyba że członek z prawa tego nie skorzysta. Informację o możliwości, terminie i miejscu złożenia wyjaśnień, Rada Nadzorcza przesyła członkowi na piśmie pod wskazany przez niego adres z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem.
3. Rada Nadzorcza zawiadamia członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motyw, którymi się kierowała uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany posiadanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu albo wygaśnięciu przysługującego mu prawa do lokalu członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:
 - 1) wniesienia odwołania od uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty doręczenia uchwały z uzasadnieniem. Odwołanie takie rozpatruje Walne Zgromadzenie, pod warunkiem, że zostało złożone na co najmniej 30 dni przed jego terminem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania;
 - 2) zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy § 110 ust. 6 do 13 stosuje się odpowiednio.

W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w pkt 2 biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

5. Członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji o wykluczeniu, wykreśleniu ze Spółdzielni, lub wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, przysługuje prawo czynnego uczestniczenia w obradach Walnego Zgromadzenia w celu popierania odwołania. O terminie i miejscu Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazany przez niego adres na piśmie na co najmniej 3 tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 21

1. Każdy organ Spółdzielni powołany do rozpatrywania odwołań, powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po terminie, jeżeli opóźnienie nie jest dłuższe niż 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je szczególnymi okolicznościami.
2. 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 1 rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

§ 22

Postępowanie odwoławcze od projektu uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokalu w nieruchomości Spółdzielni regulują powszechnie obowiązujące przepisy.

DZIAŁ IV. UDZIAŁY I WKŁADY

ROZDZIAŁ 1. Udziały

§ 23

1. Udział wynosi 250,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt złotych).

Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

2. Osoba ubiegająca się o przyjęcie do Spółdzielni – w tym osoba ubiegająca się o ponowne przyjęcie do Spółdzielni, która zajmuje lokal, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo w związku z chęcią otrzymania lub nabycia lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu zobowiązana jest zadeklarować 1 udział. W przypadku nabycia łącznie lokalu mieszkalnego i garażu osoba ubiegająca się o przyjęcie do Spółdzielni w tym osoba ubiegająca się o ponowne przyjęcie do Spółdzielni, która zajmuje lokal do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo zobowiązana jest zadeklarować 1 udział.

3. Zadeklarowaną ilość udziałów członek zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa, pod rygorem wykreślenia go ze Spółdzielni.

4. Rozliczenie z osobami uprawnionymi z tytułu udziałów następuje na dzień Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok, w którym ustało członkostwo członka Spółdzielni, w terminie do 30 dni od daty tego zebrania, pod warunkiem, że udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

Nie można domagać się wypłaty udziałów przed upływem tego terminu.

ROZDZIAŁ 2. Wkłady

§ 24

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokalu przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie.

§ 25

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego 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, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. W przypadku ponownego przyjęcia osoby do Spółdzielni i ponownego ustanowienia prawa do zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo jej przysługujące, wnosi ona wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa. Koszty sporządzenia oszacowania lokalu przez biegłego celem ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego ponosi osoba, na rzecz której ustanawia się ponownie, ale na nowo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 26

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 24 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.

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno – finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:

- 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 wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich);
- 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym;
- 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 (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi);
- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).

3. Założenia organizacyjno – finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

§ 27

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 24 Statutu stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

2. Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku określa regulamin, o którym mowa w § 6 pkt 8 Statutu.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 28

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 29

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej rynkowa wartość lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu, o którym mowa w § 14.

2. Z wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca przypadającą na lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 49 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia otrzymała pomoc 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 § 94 ust. 1. Z wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 30 – wykreślony

§ 31

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 32

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób określony w ust. 2. nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości rynkowej prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku, 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. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego – do 7 dni od dnia wpłaty należności przez wygrywającego przetarg.

§ 33 – wykreślony

§ 34

1. W przypadku ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną – proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

2. W przypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w przypadku, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną – proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną – proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

4. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3, w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.

5. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3, w terminie 7 dni od dokonania wpłaty przez następnego członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 35 Statutu.

§ 35

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej bądź należnej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 34 ust. 3 Statutu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 36 i § 37 – wykreślone

§ 38

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, zwaloryzowane, proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.

3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ustępie 1, w terminie 7 dni od dokonania wpłaty przez następnego członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 39 Statutu.

§ 39

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej bądź należnej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 38 ust. 1 Statutu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 40

Zbycie przez członka ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część.

§ 41

1. W przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

2. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym – na dzień wygaśnięcia tego prawa.

3. – wykreślony.

§ 42, § 43, § 44, § 45, § 46 – wykreślone.

§ 47

Tryb i szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa regulamin, o którym mowa w § 6 pkt 2 Statutu.

DZIAŁ V. SPÓŁDZIELCZE PRAWA DO LOKALI

ROZDZIAŁ 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 48

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera:

- 1) umowę o budowę lokalu;
- 2) umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. – Wykreślony.

§ 49

1. Umowę o budowę lokalu zawiera się z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w nowych inwestycjach Spółdzielni. Umowa taka 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 winna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę do 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 warunków rozwiązania umowy o budowę.

Umowa ta podlega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię na koniec kwartału kalendarzowego z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, chyba, że strony w umowie postanowią inaczej.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, w związku z czym dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby poważnie utrudnione albo niemożliwe.

§ 50

1. Umowę o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawiera się z członkiem:

- 1) z którym Spółdzielnia uprzednio zawarła umowę o budowę lokalu mieszkalnego i umowa ta została zrealizowana;
- 2) który ubiega się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo innego członka.;
- 3) który został ponownie przyjęty do Spółdzielni i który ponownie ubiega się o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego lokalu, jeżeli w terminie 6-ciu miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego i jeśli żadna z osób uprawnionych, o których mowa w § 53 ust. 2 nie wystąpiła z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w terminie i na warunkach określonych w § 53 ust. 3. Przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek obowiązany jest uregulować zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i zwrócić koszty sądowe poniesione przez spółdzielnię, jeżeli takie wystąpią.

Umowę tę zawiera się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Przez umowę o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawach oraz w Statucie Spółdzielni.

§ 51

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 51¹

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w przypadkach, o których mowa w ust.2.

2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu:

- 1) jeżeli członek mimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
- 2) jeżeli członek jest w zwłóce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 94, za okres określony w ustawie.

3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje obojgu małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2 wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu stosuje się postanowienia § 20 Statutu w części dotyczącej wykluczenia członka ze Spółdzielni.
5. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3 staje się skuteczne, ustaje także członkostwo w Spółdzielni.

§ 52

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, byli małżonkowie powinni w terminie 1 roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.
Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu to prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznacza im dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonkowi zmarłego członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni powinien w terminie 1 roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o których wyżej mowa, Spółdzielnia wyznacza mu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jego niezachowania. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
4. Powyższe przepisy nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia udziałów i wkładów.

§ 53

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 52 ust. 1 i 2., roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 51¹ lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 52 ust. 3., roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem 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 zamieszkiwała razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa.
5. Osoba bliska realizująca roszczenie obowiązana jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego w wysokości należnej osobie uprawnionej (osobom uprawnionym) z tytułu wygasłego prawa.

§ 54

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w przypadku, o którym mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

4. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 55

W zakresie nieuregulowanym Statutem do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednie przepisy ustaw.

ROZDZIAŁ 2. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 56

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana w przypadkach i na warunkach określonych przez ustawę zawrzeć z tym członkiem umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 57 – wykreślony

ROZDZIAŁ 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 58

Ust 1. – do ust. 5 włącznie – wykreślone.

6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 59

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 Spółdzielni.

4. – wykreślony.

5. 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.

§ 60 i § 61 – wykreślone

§ 62

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 63 – wykreślony

§ 64

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

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

§ 65

W przypadku długotrwałych zaległości związanych z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 94 ust. 1 i 2 oraz § 95 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art.16 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 66

1. W przypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. W takim przypadku stosuje się postanowienie § 58 Statutu.

3. Spółdzielnia uiszcza osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu budowlanego, kwoty nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami – jeżeli nie został spłacony przez Spółdzielnię kredyt zaciągnięty przez nią na finansowanie kosztów budowy danego lokalu, oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 67

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

ROZDZIAŁ 4. Prawo do lokalu użytkowego i garażu

§ 68

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i garażu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego.

ROZDZIAŁ 5. Zasady korzystania z lokali

§ 69

1. Członek Spółdzielni ma prawo do korzystania z lokalu w sposób ustalony w umowie, obowiązujących przepisach, w Statucie i regulaminach Spółdzielni.

2. Szczegółowe zasady porządku domowego oraz współzycia mieszkańców określa regulamin, o którym mowa w § 6 pkt 7 Statutu.

§ 70

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne

używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 71

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu lokalu, wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych napraw i ich wykonania,
- 2) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i urządzeń wskaźnikowych oraz odczytu ich wskazań.
- 3) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

ROZDZIAŁ 6. Skutki wygaśnięcia praw do lokali

§ 72

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

3. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

4. – wykreślony.

§ 73

1. Członek zwalnający lokal powinien przekazać go Spółdzielni w stanie nadającym się do używania i o takim rozkładzie pomieszczeń, jak to wynika z dokumentacji projektowej.

2. – wykreślony.

3. Zakres obowiązków remontowych i konserwacyjnych członka i Spółdzielni wewnątrz lokalu określa regulamin, o którym mowa w § 6 pkt 5 Statutu.

§ 74, § 75 – wykreślone.

DZIAŁ VI. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 76

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego 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 warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 77

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 76 Statutu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym, albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Postanowienia § 82 Statutu stosuje się odpowiednio.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 78

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następcą prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 76 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby poważnie utrudnione albo niemożliwe.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 79

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka 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 członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

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

§ 80

1. 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 § 49 ust. 1 pkt 1, 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 § 94 ust. 1.

2. 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:

- 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 § 94 ust. 1 i 2.

3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umów, o których mowa w ust. 1 i 2, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 81

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 82

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 przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 83

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 80 ust. 1 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 29 Statutu, dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 84

Po śmierci członka Spółdzielni, albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 80 ust. 2 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo.

DZIAŁ VII. NAJEM LOKALI

§ 85

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym lub prawnym lokale mieszkalne, użytkowe lub garaże.

2. Zasady najmu tych lokali określają przepisy powszechnie obowiązujące oraz postanowienia właściwego regulaminu, o którym mowa w § 6 pkt 6 Statutu.

DZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 86

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jakie może zaciągnąć, określonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem postanowienia § 90 ust. 2 Statutu.

§ 87

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz udziałowy;
 - 2) fundusz zasobowy;
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
 - 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych;
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielnia tworzyć może także inne fundusze, o ile ich utworzenie jest dozwolone przepisami prawa.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania funduszy, o których mowa w ust. 1. pkt 1 do 4 oraz ust. 2 określają regulaminy, o których mowa w § 6 pkt 9 i 10 Statutu.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania funduszu, o którym mowa w ust. 1 pkt 5 określa regulamin uchwalony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 88

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na zwiększenie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych. Jednakże 5 % nadwyżki musi być przeznaczony na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni.
2. Inny niż podany w ust.1. sposób podziału nadwyżki bilansowej wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
3. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego a w części przekraczającej ten fundusz, z funduszu udziałowego oraz z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

Rozdział 2. Zarządzanie nieruchomościami

§ 89

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Postanowienia ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia zarządza nimi oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) lub wspólnotą mieszkaniową.

§ 90

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i zarządzania nieruchomościami jest rok kalendarzowy.
2. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa regulamin, o którym mowa w § 6 pkt 4.
3. Różnica pomiędzy faktycznymi kosztami utrzymania i eksploatacji każdej nieruchomości a opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tej nieruchomości na pokrycie tych

kosztów zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej nieruchomości w następnym okresie rozliczeniowym z zastrzeżeniem ust. 4. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, których rozliczenie następuje w okresach wskazanych w regulaminie, o którym mowa w § 6 pkt 3.

4. Różnica pomiędzy faktycznymi kosztami dostawy ciepła do lokali a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami lokali w ten sposób, że w przypadku nadpłaty Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu, zaś w przypadku nadwyżki przypadających na lokal kosztów nad wniesionymi przez użytkownika lokalu opłatami zaliczkowymi, użytkownik lokalu winien wnieść Spółdzielni przypadającą na niego różnicę. Zasady rozliczeń kosztów dostawy ciepła do lokali oraz terminy dokonywania wypłat i wpłat z tego tytułu określa regulamin, o którym mowa w § 6 pkt 4.

Rozdział 3. Gospodarka remontowa

§ 91

1. Remonty, naprawy oraz wymiany w lokalach i nieruchomościach wspólnych finansowane są ze środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

2. Odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych dotyczą:

- 1) członków Spółdzielni;
- 2) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni;
- 3) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

3. Finansowanie remontów, napraw oraz wymian w nieruchomościach, o których mowa w § 89 ust. 1, jest realizowane zbiorczo w skali funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych według rocznych planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą na podstawie corocznych przeglądów stanu technicznego budynków. Jednakże w okresach 5-letnich wpływy funduszu remontowego każdej z nieruchomości mają się równoważyć z wydatkami na remonty tej nieruchomości, z zastrzeżeniem postanowienia ust. 5.

4. Finansowanie remontów, napraw oraz wymian w nieruchomościach, o których mowa w § 89 ust. 2, jest realizowane w oparciu o zgromadzony w każdej takiej nieruchomości fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych powstały z wpływów na ten fundusz od użytkowników lokali. Plan rzeczowo-finansowy wydatków funduszu remontowego takiej nieruchomości ustala się wspólnie z właścicielami lokali w tej nieruchomości, z zastrzeżeniem postanowienia ust. 5.

5. Plany rzeczowo-finansowe remontów, o których mowa w ust. 3 i 4 uwzględniają zrównoważenie wpływów i wydatków przy realizacji jednorodnych przedsięwzięć remontowych w skali całej Spółdzielni, jakimi są:

- 1) docieplenie budynków, połączone tam, gdzie to niezbędne, z wymianą azbestowych okładzin zewnętrznych oraz
- 2) remonty kapitalne dźwigów osobowych.

6. W ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy osobny odpis na remonty dźwigów osobowych, pobierany od użytkowników lokali położonych w nieruchomościach wyposażonych w takie dźwigi.

7. Spółdzielnia prowadzi dla każdej nieruchomości odrębną ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja ta uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych tych nieruchomości.

8. Szczegółowe zasady tworzenia oraz wykorzystania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych określa jego regulamin, o którym mowa w § 6 pkt 10.

§ 92

1. Do kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości finansowanych ze środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych nie zalicza się:

- 1) napraw i wymian wewnątrz lokalu w budynku położonym w nieruchomości, o której mowa w § 89 ust. 1, polegających na:

- a) naprawie i wymianie podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych;
 - b) naprawie, malowaniu i wymianach okien i drzwi;
 - c) naprawie i wymianie urządzeń techniczno-sanitarnych oraz przewodów odpływowych od tych urządzeń aż do pionów zbiorczych, w tym usuwaniu ich niedrożności;
 - d) naprawie i wymianie osprzętu i urządzeń elektrycznych;
 - e) naprawie i wymianie urządzeń gazowych;
 - f) malowaniu lub tapetowaniu ścian i sufitów oraz naprawie uszkodzonych tynków wewnętrznych;
 - g) naprawie i wymianie mebli wbudowanych;
 - h) naprawie i wymianie podejść do pionów wentylacyjnych,
- z wyłączeniem dotychczasowych zobowiązań remontowych Spółdzielni.
- 2) jakichkolwiek napraw i wymian wewnątrz lokalu w budynku położonym w nieruchomości, o której mowa w § 89 ust. 2., chyba że inaczej zdecydują właściciele lokali.

2. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie wymienione w ust. 1 oraz remonty, naprawy i wymiany w nieruchomościach wspólnych finansowane są ze środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

Rozdział 4. Inwestycje

§ 93

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie ich założeń organizacyjno-finansowych.
2. Założenia, o których mowa w ust.1. powinny zawierać:
 - 1) określenie tytułów prawnych do lokali oraz kręgu osób, na których rzecz będą ustanawiane te tytuły prawne do lokali w danej inwestycji;
 - 2) źródła finansowania inwestycji;
 - 3) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków oraz lokali, które mają być realizowane.
3. – Wykreślony.

Rozdział 5. Opłaty za lokale

§ 94

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 95 Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które

są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 95 Statutu.

6. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowach najmu, w wysokości nie niższej niż członkowie Spółdzielni. Są także zobowiązani do ponoszenia przypadających na ich lokale kosztów dostawy wody i odbioru ścieków, dostawy ciepła oraz wywozu nieczystości stałych.

7. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 do 3 i w ust. 5.

8. Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej.

9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 do 3 i w ust. 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nimi w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

11. Opłaty, o których mowa w ust. 1 do 3 i w ust. 5, przeznacza się wyłącznie na cele w nich określone.

§ 95

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. Zasady rozliczania kosztów tej działalności prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

§ 96

Użytkownicy lokali w nieruchomościach, o których mowa w § 89 Statutu, w ramach kosztów eksploatacji nieruchomości ponoszą opłatę na pokrycie kosztów zarządzania i administrowania nieruchomościami przez Spółdzielnię. Opłata ta jest proporcjonalna do udziału powierzchni użytkowej lokalu do sumy powierzchni użytkowych lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię a stanowiących jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.

§ 97

1. Pożytki i inne przychody uzyskiwane z własnej działalności Spółdzielni przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali w proporcji do udziału w nieruchomości wspólnej.

§ 98

1. Wysokość miesięcznych opłat za lokale ustala Zarząd Spółdzielni kierując się rozdziałem kosztów i przychodów na określone grupy użytkowników lokali, o czym mowa w § 94 ust. 1 do 3 oraz 5 i 6. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

2. Opłaty, o których mowa, członkowie wnoszą co miesiąc w terminie do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, którego opłata dotyczy. Osoby niebędące członkami Spółdzielni wnoszą opłaty co miesiąc z góry, w terminie do dnia 10 każdego miesiąca. Datą wpływu opłaty do Spółdzielni jest data wpływu opłaty na jej rachunek.

3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni 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.

6. Od nie wpłaconych w terminie opłat za lokale Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej. Zarząd Spółdzielni może odstąpić w całości lub części od odsetek należnych od członków Spółdzielni.

7. Nie można potrącać swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali, z zastrzeżeniem ust. 5, nie można także dokonywać samowolnego obniżenia wysokości tych opłat.

§ 99

1. Szczegółowe zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni oraz jednostki naliczenia opłat określa regulamin, o którym mowa w § 6 pkt 3, a w zakresie związanym z rozliczeniem kosztów zakupu ciepła – regulamin, o którym mowa w § 6 pkt 4.

2. Większość współwłaścicieli nieruchomości liczona według zasady, że na jeden lokal przypada jeden głos, decyduje o stosowanej w tej nieruchomości jednostce naliczenia opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych oraz opłaty za wywóz odpadów komunalnych (m² lub osoba zamieszkała w lokalu).

3. Większość współwłaścicieli nieruchomości, liczona według zasady, że na jeden lokal przypada jeden głos, decyduje o stosowanej w tej nieruchomości metodzie rozliczenia kosztów zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania, o której mowa w przepisach prawa energetycznego, a także, w razie wyboru metody uwzględniającej wskazania urządzeń wskaźnikowych, o typie stosowanych urządzeń.

4. Regulamin, o którym mowa w § 6 pkt 3 może przewidywać różnicowanie obciążeń poszczególnych typów lokali (mieszkalne, użytkowe, garaże) kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz określać warunki takiego różnicowania. Może także przewidywać możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali z tytułu nierównorzędnego korzystania z danego urządzenia lub z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych.

DZIAŁ IX. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

§ 100

1. Spółdzielnia składa się z centrum zarządzająco-usługowego, zwanego Biurem Zarządu Spółdzielni oraz z:

- 1) poszczególnych nieruchomości jedno- lub wieloobektowych, w których na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określono przedmiot odrębnej własności lokali;
- 2) administracji sprawujących bieżącą obsługę nieruchomości, o których wyżej mowa;
- 3) spółdzielczych klubów prowadzących działalność społeczną i oświatowo-kulturalną;
- 4) zakładów celowych i innych jednostek.

2. Każda z nieruchomości, o których mowa w ustępie 1 pkt 1 ponosi opłatę na pokrycie kosztów zarządzania i administrowania. Opłata ta jest proporcjonalna do udziału powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię a stanowiącej jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

3. Szczegółowy zakres obowiązków oraz działalności komórek i jednostek organizacyjnych Spółdzielni określa regulamin, o którym mowa w § 6 pkt 15 Statutu.

§ 101

1. Spółdzielnia przynajmniej raz na trzy lata poddaje się lustracji. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji. Jednakże w każdym czasie na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni, Zarząd występuje o przeprowadzenie lustracji całości lub części działalności, albo określonych zagadnień.
2. Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub, jeśli nie jest zrzeszona, Krajowa Rada Spółdzielcza.
3. Do uczestniczenia w lustracji uprawnieni są członkowie Rady Nadzorczej. Protokoły z przeprowadzonych lustracji przechowują: Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni.
4. Wnioski z przeprowadzonych lustracji Rada Nadzorcza przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
5. Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
6. Zarząd zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

DZIAŁ X. ORGANY SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1. Postanowienia wspólne dla organów Spółdzielni

§ 102

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie;
- 2) Rada Nadzorcza;
- 3) Zarząd;
- 4) Rady Mieszkańców.

§ 103

1. Wybory członków Rady Nadzorczej, Rad Mieszkańców, delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz członków Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie tych osób następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnej lub nie mający tej zdolności oraz przedstawiciele ustawowi lub opiekunowie tych osób nie mogą być wybrani do organów Spółdzielni.
3. W skład organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyborach uzyskali kolejno największą ilość głosów.
4. Przy obliczaniu większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez te organy, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw”.

ROZDZIAŁ 2. Walne Zgromadzenie

Podrozdział 1: Postanowienia ogólne

§ 104

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 105

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej;
- 2) wybór Rady Nadzorczej i uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej;
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Spółdzielni;
- 4) udzielanie absolutorium członkom Zarządu za okres sprawozdawczy;

- 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionych protokołów lustracji i kontroli oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni;
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji;
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 14) uchwalanie zmian Statutu;
- 15) podejmowanie uchwał o odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej lub o przywróceniu go do pełnienia funkcji;
- 16) podejmowanie innych uchwał, jeżeli przepisy prawa tak stanowią;
- 17) wybór i odwoływanie Rad Mieszkańców.

§ 106

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

2. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie złożone w formie pisemnej, z podaniem celu jego zwołania, przez:

- 1) Radę Nadzorczą;
- 2) przynajmniej jedną dziesiątą członków.

3. Z przyczyn, o których mowa w ust. 2 Walne Zgromadzenie Zarząd zwołuje w takim terminie, by mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.

4. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie wszystkich członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą – co najmniej na 21 dni przed jego terminem. 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. Zawiadomienie członków jest skuteczne, gdy zostanie ono podane do ich wiadomości poprzez jego wywieszenie na klatkach schodowych, w siedzibach Administracji i w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz podane do wiadomości członków na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 107

Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

§ 108

1. Walne Zgromadzenie może podejmować jedynie uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 106 ust. 4 oraz § 109 ust. 2.

2. Jednakże do podjęcia uchwały w sprawach, o których mowa niżej, konieczne jest, by w Walnym Zgromadzeniu, w którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło co najmniej:

- 1) likwidacja Spółdzielni – 1/2 uprawnionych do głosowania;
- 2) przeznaczenie majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni – 1/2 uprawnionych do głosowania;
- 3) zbycie zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej – 1/10 uprawnionych do głosowania.

3. Do podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości wymagana jest większość 2/3 głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

§ 109

1. Projekty uchwał oraz żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia składać mogą:

- 1) Zarząd Spółdzielni;
- 2) Rada Nadzorcza;
- 3) Członkowie Spółdzielni, przy czym projekt taki musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni oraz siedzibach administracji spółdzielczych, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

3. Prawo do składania projektów uchwał oraz żądań umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przysługuje także członkom Spółdzielni, pod warunkiem wystąpienia z tym w terminie 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 110

1. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia nie później niż na 3 dni przed terminem jego odbycia.

2. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia zgłoszonych przez członków.

§ 110¹

1. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział członkowie osoby fizyczne i prawne. Członek osoba fizyczna może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta, nie są uprawnione do zabierania głosu.

3. Członek nie posiadający pełnej zdolności do czynności prawnych oraz członek będący osobą prawną są reprezentowani w Walnym Zgromadzeniu poprzez swego przedstawiciela lub pełnomocnika.

4. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział także, bez prawa do głosowania, chyba, że są członkami Spółdzielni:

- 1) Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni;
- 2) pracownicy Spółdzielni wyznaczeni przez Zarząd do referowania na Walnym Zgromadzeniu określonych spraw lub do udzielania wyjaśnień;
- 3) radca prawny Spółdzielni;
- 4) przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej;
- 5) inne osoby zaproszone przez organ zwołujący Walne Zgromadzenie.

5. W celu wykonywania swych funkcji mogą być obecne na sali obrad osoby stanowiące obsługę techniczną Walnego Zgromadzenia.

§ 110²

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Zarząd oraz każdy członek może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z ustawą, Statutem, dobrymi obyczajami lub z powodu godzenia jej w interesy Spółdzielni lub mającą na celu pokrzywdzenie członka. Uchwałę Walnego Zgromadzenia w sprawie wykluczenia, wykreślenia z grona członków Spółdzielni lub w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego może zaskarżyć jedynie ten członek, którego ta uchwała dotyczy.

3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie 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 powzięcia przez niego wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem 1 roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
5. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 tygodni wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego we wskazany sposób.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków oraz wszystkich organów Spółdzielni.

Podrozdział 2. Procedura obrad Walnego Zgromadzenia

§ 110³

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółdzielni lub wskazany przez Radę Nadzorczą członek tej Rady, który stwierdza prawomocność odbywanego Zgromadzenia pod względem prawidłowości jego zwołania, ilości obecnych członków oraz zdolności do podejmowania uchwał a także zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. Prezydium Walnego Zgromadzenia stanowią: przewodniczący Walnego Zgromadzenia, sekretarz oraz co najmniej 1 asesor.
3. Do obowiązków przewodniczącego Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) przedłożenie do zatwierdzenia Walnego Zgromadzenia porządku obrad podanego w zawiadomieniu;
 - 2) czuwanie nad prawidłowym przebiegiem obrad zgodnie z przyjętym porządkiem obrad oraz postanowieniami Statutu;
 - 3) udzielanie głosu według kolejności zgłoszeń;
 - 4) poddawanie pod głosowanie projektów uchwał i wniosków, przy czym wnioski formalne głosowane są w pierwszej kolejności;
 - 5) zamknięcie obrad po wyczerpaniu porządku obrad;
 - 6) podpisanie protokołu z obrad.
4. Do obowiązków sekretarza Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) nadzór nad prawidłowym protokołowaniem obrad i odczytanie treści wpisanych do tego protokołu na każde żądanie w czasie obrad;
 - 2) prowadzenie listy mówców;
 - 3) prowadzenie listy kandydatów w wyborach, jeżeli takie są w porządku obrad;
 - 4) pomoc – na wniosek Komisji Skrutacyjnej – przy liczeniu przez nią głosów w głosowaniach jawnych;
 - 5) podpisanie protokołu z obrad.
5. Do obowiązków asesorów należy:
 - 1) pomoc przy prowadzeniu obrad na polecenie przewodniczącego;
 - 2) pomoc przy prowadzeniu listy mówców na polecenie sekretarza obrad;
 - 3) odnotowywanie zgłoszonych w dyskusji wniosków;
 - 4) pomoc – na wniosek Komisji Skrutacyjnej – przy liczeniu przez nią głosów w głosowaniach jawnych;
6. Prezydium Walnego Zgromadzenia jest wybierane w głosowaniu jawnym przez Walne Zgromadzenie spośród obecnych na posiedzeniu członków Spółdzielni.

§ 110⁴

1. Walne Zgromadzenie toczy się ściśle według przyjętego przez siebie porządku obrad, podanego do wiadomości wszystkich członków w sposób określony w § 106 ust. 4 i § 109 ust. 2. Przed przyjęciem porządku obrad Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania poszczególnych spraw

objętych tym porządkiem, nie może natomiast skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw, odłożyć ich do następnego posiedzenia ani odroczyć swych obrad.

2. Poza porządkiem obrad Walne Zgromadzenie może głosować jedynie w sprawie odwołania tego członka Zarządu, który nie uzyskał absolutorium.

§ 110⁵

Członek biorący udział w Walnym Zgromadzeniu podpisuje się na liście obecności Walnego Zgromadzenia prowadzonej przez obsługę techniczną zebrania i po okazaniu dokumentu stwierdzającego tożsamość w celu zweryfikowania z rejestrem członków, otrzymuje mandat, upoważniający go do zabierania głosu i udziału w głosowaniach.

§ 110⁶

1. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne, z wyjątkiem wyborów oraz głosowania nad odwołaniem członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji i przedstawiciela na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona a także z wyjątkiem głosowania nad odwołaniem tego członka Zarządu, który nie uzyskał absolutorium.

2. Na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący obrad zarządza także głosowanie tajne w innych sprawach, a na żądanie większości – głosowanie imienne.

§ 110⁷

1. Dla usprawnienia przebiegu głosowania Walne Zgromadzenie powołuje spośród obecnych na posiedzeniu członków Komisję Skrutacyjną. Komisja działa w składzie co najmniej 2-osobowym i wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza komisji. Przewodniczący komisji organizuje jej prace i wspólnie z sekretarzem podpisuje protokół komisji.

2. Zadaniem Komisji Skrutacyjnej jest:

- 1) przeliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych;
- 2) przygotowanie kart do głosowania tajnego;
- 3) wydanie kart do głosowania tajnego członkom obecym na Walnym Zgromadzeniu posiadającym mandaty otrzymane w sposób podany w § 110⁵;
- 4) czuwanie nad prawidłowym przebiegiem głosowania;
- 5) przeliczanie oddanych głosów;
- 6) ogłoszenie wyników głosowania tajnego lub wyborów;
- 7) zabezpieczenie kart do głosowania;
- 8) sporządzenie protokołu z przebiegu głosowań.

3. Członkowie Komisji Skrutacyjnej nie mogą być kandydatami w wyborach objętych głosowaniem tajnym. Członkami Komisji Skrutacyjnej nie mogą być też tacy członkowie, jeżeli treść podejmowanej uchwały w głosowaniu tajnym dotyczy ich sprawy indywidualnej.

§ 110⁸

1. Sprawy objęte porządkiem obrad referuje członek Zarządu, wyznaczony przez Zarząd pracownik, członek Rady Nadzorczej lub członek wnoszący daną sprawę do porządku obrad.

2. Po zreferowaniu każdego z punktów porządku obrad członkowie mają prawo zadawania pytań na dany temat.

3. Dyskusja nad sprawami objętymi porządkiem obrad może być otwarta po zreferowaniu danej sprawy lub też bloku spraw merytorycznie dotyczących tej samej problematyki o szerszym charakterze.

4. Głos w dyskusji może być zakończony wnioskiem skierowanym do właściwego organu Spółdzielni.

5. Zgłoszone w trakcie dyskusji wnioski są umieszczone w protokole Walnego Zgromadzenia. Wnioski są rozpatrywane przez właściwy rzeczowo organ Spółdzielni, który udziela wnioskującemu informacji o sposobie wykonania wniosku względnie o przyczynach nie wykonania.

§ 110⁹

1. W dyskusji mogą brać udział wyłącznie członkowie Spółdzielni oraz osoby wymienione w § 110¹ ust. 4 Statutu.

2. Czas wystąpień w dyskusji nie może przekraczać 5 minut, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej. Przewodniczący obrad ma prawo zwrócić uwagę każdemu mówcy, jeżeli jego wypowiedź

odbiega od przedmiotu dyskusji w danym punkcie porządku obrad, dotyczy spraw już omawianych i załatwionych lub przekracza ustalony czas. Po dwukrotnym bezskutecznym zwróceniu uwagi przewodniczący może odebrać mówcy głos.

3. Przewodniczący obrad udziela głosu osobom wymienionym w § 110¹ ust. 4 także poza kolejnością, w celu udzielenia przez nie odpowiedzi lub wyjaśnień.

4. Przewodniczący obrad udziela głosu poza kolejnością także w sprawach formalnych. Wnioski w sprawach formalnych dotyczyć mogą:

- 1) sposobu głosowania;
- 2) głosowania bez dyskusji;
- 3) zakończenia dyskusji;
- 4) zamknięcia listy mówców;
- 5) zamknięcia listy kandydatów w wyborach;
- 6) zarządzenia przerwy w obradach.

§ 110¹⁰

1. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, chyba, że ustawa lub Statut stanowi inaczej. Do wyliczania większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za lub przeciw uchwale.

2. Każdy z członków bez względu na ilość udziałów lub lokali ma tylko jeden głos.

3. Uchwała zmieniająca Statut Spółdzielni oraz w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, a także połączenia Spółdzielni, wymaga większości 2/3 głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

4. Dokonywanie zmian w związku z poprawkami, o których mowa w § 110, w zgłoszonym projekcie uchwały, wymaga większości zwykłej. Po przegłosowaniu poprawek głosowanie odbywa się nad całością uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.

§ 110¹¹

1. Kandydatów do Rady Nadzorczej, Rad Mieszkańców oraz na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona zgłasza się z sali spośród obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni. Kandydat składa Komisji Skrutacyjnej podpisane przez siebie oświadczenie, że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni oraz, że nie narusza zakazu konkurencji, o którym mowa w §§ 125 – 127 Statutu.

2. Głosowanie tajne odbywa się na kartach do głosowania uwierzytelnionych pieczęcią Spółdzielni.

3. Głosowanie tajne odbywa się poprzez złożenie w obecności członków Komisji Skrutacyjnej kart do głosowania do zabezpieczonej pieczęcią Spółdzielni urny do głosowania tajnego.

4. W głosowaniu tajnym:

- 1) w przypadku głosowania nad odwołaniem członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, przedstawiciela na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz nad odwołaniem tego członka Zarządu, który nie uzyskał absolutorium – umieszcza się na kartach do głosowania jego imię i nazwisko oraz słowa „za odwołaniem” oraz „przeciw odwołaniu”, zaś głosujący stawia znak „x” obok słowa, które wyraża jego głos w tym zakresie;
- 2) w przypadku wyborów – umieszcza się na kartach wyborczych w kolejności alfabetycznej nazwiska i imiona kandydatów, zaś głosujący stawia znak „x” obok nazwiska kandydata, na którego głosuje;
- 3) w przypadku innych głosowań tajnych – umieszcza się na karcie słowa: „tak”, oraz „nie”, zaś głosujący stawia znak „x” obok słowa, które wyraża jego głos w tym zakresie.

5. Głos jest nieważny, jeżeli karta została niewypełniona, zawiera dopiski lub jest wypełniona niezgodnie z zasadami określonymi w ust. 4. Głos w wyborach jest nieważny również wtedy, gdy liczba kandydatów, na których oddano głos jest większa niż ilość miejsc do obsadzenia w wyniku wyborów.

6. Wynik głosowania w każdej sprawie umieszcza się w protokole Komisji Skrutacyjnej, a także w samej treści uchwały, której głosowanie dotyczy.

§ 110¹²

1. Po zakończeniu głosowania Komisja Skrutacyjna oblicza oddane głosy.

2. Przy ustalaniu porządku obrad należy dążyć do takiego rozkładu poszczególnych punktów porządku obrad, by członkowie Komisji Skrutacyjnej mogli brać udział w głosowaniach.
3. Za wybranych w wyborach uznaje się tych kandydatów, którzy uzyskali kolejno największą ilość głosów w ramach przyznanej ilości miejsc do obsadzenia.
4. W przypadku wyborów, w razie tej samej ilości głosów przeprowadza się wybory uzupełniające według zasad podanych w § 110¹¹ ust. 4 pkt 2.
5. Po zakończeniu swych prac Komisja Skrutacyjna sporządza protokół. Protokół Komisji Skrutacyjnej stanowi załącznik do protokołu obrad.

§ 110¹³

1. Po wyczerpaniu porządku obrad przewodniczący zamyka Walne Zgromadzenie.
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz obrad. Protokół powinien być podpisany i złożony Zarządowi Spółdzielni w ciągu 7 dni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół wraz z załącznikami jest przechowywany przez Zarząd przez okres 10 lat, chyba że przepisy stanowią o dłuższym okresie ich przechowywania.

§ 110¹⁴

Za udział w Walnym Zgromadzeniu członkom i innym osobom nie przysługuje wynagrodzenie.

Podrozdział 3. Walne Zgromadzenie odbywane w częściach

§ 110¹⁵

1. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części w sytuacji, gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500.
2. Zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia dokonuje Rada Nadzorcza w terminie do końca roku kalendarzowego na rok następny. Nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia członków posiadających prawa do lokali w tej samej nieruchomości.
3. Członek może zostać zaliczony tylko do jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawami do dwóch lub więcej lokali składa do akt Spółdzielni pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.
4. Postanowienia § 104 do 110¹⁰, § 110¹¹ ust. 2 do ust. 5 oraz § 110¹² do 110¹⁵ Statutu stosuje się do każdej części Walnego Zgromadzenia, z uwzględnieniem postanowień § 110¹⁶.

§ 110¹⁶

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie wszystkich członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą – na co najmniej 21 dni przed terminem jego pierwszej części. Zawiadomienie członków jest skuteczne, gdy zostanie ono podane do ich wiadomości poprzez jego wywieszenie na klatkach schodowych, w siedzibie Administracji i siedzibie biura Zarządu Spółdzielni, oraz podane do wiadomości członków na stronie internetowej.
2. Każda część Walnego Zgromadzenia jest ważna niezależnie od liczby obecnych na niej członków.
3. Porządek obrad dla każdej części Walnego Zgromadzenia jest taki sam. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, nie może natomiast skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw, odłożyć ich do następnego posiedzenia ani odroczyć swych obrad.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Za datę podjęcia uchwały uważa się datę odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
5. Dla podjęcia uchwał w sprawach, o których mowa w § 108 ust. 2 Statutu konieczne jest, by we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, w których uchwała poddana była pod głosowanie obecna była łącznie wymagana w tym postanowieniu Statutu ilość członków.

6. Projekty uchwał powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w § 109 ust. 1 pkt 3 w terminie do 15 dni przed dniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

8. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.

9. Członek ma prawo brania udziału w tej części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony. Członek składający projekt uchwały lub poprawki do projektu uchwały, o czym mowa w § 109 ust. 3 oraz 110 ust. 1 Statutu, ma prawo uczestniczyć we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia i zabierania głosu w celu przedstawienia i popierania tego projektu lub wniesionych przez siebie poprawek.

10. W każdej części Walnego Zgromadzenia, poza osobami wymienionymi w § 110¹ust. 4 obecni mogą być także i zabierać głos:

- 1) w celu popierania swej kandydatury kandydaci na członków Rady Nadzorczej, Rad Mieszkańców i na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, jeżeli wybory są przewidziane w porządku obrad, a oni sami zostali zgłoszeni w trybie podanym w ust. 17;
- 2) w celu popierania swego odwołania członkowie, o których mowa w § 20 Statutu;
- 3) w celu popierania swojego projektu uchwały członkowie składający projekt uchwały w trybie postanowienia § 109 ust. 3 oraz wnoszący poprawki w trybie postanowienia § 110 ust. 1 Statutu.

11. Terminy do wystąpienia z powództwem o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, o których mowa w § 110² ust. 3, liczone są od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

12. Każdą część Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub upoważniony przez Radę Nadzorczą jej członek.

13. Prezydium Walnego Zgromadzenia oraz Komisję Skrutacyjną wybiera się osobno dla każdej z jego części spośród członków zaliczonych do tej części i obecnych na niej.

14. Głosowanie tajne zarządza się na żądanie 1/5 członków obecnych na danej części, a głosowanie imienne na żądanie większości członków obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia.

15. W dyskusji nad sprawami objętymi porządkiem obrad brać mogą jedynie udział członkowie zaliczeni do danej części Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem postanowienia ust. 10.

16. Każdy z członków bez względu na ilość udziałów lub lokali, ma tylko jeden głos tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.

17. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej, Rad Mieszkańców oraz kandydatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona zgłaszają na piśmie w trybie podanym poniżej członkowie Spółdzielni. Wymagane jest pisemne uzyskanie zgody kandydata na kandydowanie. Zgłoszenie kandydata następuje w terminie przyjętym dla składania projektów uchwał, o którym mowa w § 110¹⁶ ust. 7. Informację o sposobie zgłaszania kandydatów i obowiązujących terminach w tym zakresie składa organ zwołujący Walne Zgromadzenie w zawiadomieniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie kandydata powinno być poparte przez co najmniej 10 członków Spółdzielni wraz z podpisaniem przez kandydata oświadczeniem, że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni oraz że nie narusza zakazu konkurencji, o którym mowa w §§ 125 – 127 Statutu.

18. Jeżeli w wyborach do Rady Nadzorczej dwu lub więcej kandydatów uzyska tą samą ilość głosów tak, że spowoduje to przekroczenie liczby członków Rady Nadzorczej ponad 7 osób, o czym mowa w § 112 ust. 1, uznaje się, że skład Rady Nadzorczej wynosi więcej niż 7 osób i obejmuje wszystkie te osoby. Jeżeli w wyborach do Rad Mieszkańców dwu lub więcej kandydatów uzyska tę samą ilość głosów tak, że spowoduje to przekroczenie liczby członków Rady Mieszkańców ponad 5 osób, uznaje się, że skład Rady Mieszkańców wynosi więcej niż 5 osób i obejmuje wszystkie te osoby.

19. Protokoły Komisji Skrutacyjnej wybranej dla każdej części Walnego Zgromadzenia są podpisywane przez członków Komisji i przekazywane Zarządowi Spółdzielni bezpośrednio po zakończeniu obrad danej części.

20. Z każdej odbytej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz obrad tej części. Protokół powinien być podpisany i złożony Zarządowi Spółdzielni w ciągu 7 dni od daty odbycia każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 110¹⁷

1. Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów Komisji Skrutacyjnych, o których mowa w § 110¹⁶ ust. 19 dokonuje podsumowania wyników odbytych na każdej części głosowań oraz sporządza z tych czynności odrębny protokół. Czynności te wykonywane są w obecności Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Przewodniczącego ustępującej Rady Nadzorczej w roku, w którym odbyły się wybory oraz przewodniczących obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia lub członków ich Prezydium. O terminie posiedzenia Zarządu w tej sprawie zawiadamia się te osoby na co najmniej 3 dni przed tym posiedzeniem.

2. W protokole, o którym mowa w ust. 1, Zarząd stwierdza, która z uchwał Walnego Zgromadzenia została podjęta. Protokół podpisują wszystkie osoby obecne w trakcie podsumowania.

3. Informację o przyjętych i nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie Zarząd podaje na piśmie do wiadomości wszystkim członkom poprzez wywieszenie stosownych informacji na tablicach ogłoszeń we wszystkich nieruchomościach w terminie 14 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

ROZDZIAŁ 3. Rada Nadzorcza

§ 111

Organem sprawującym nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni jest Rada Nadzorcza.

§ 112

1. W skład Rady Nadzorczej wchodzi 7 członków, z zastrzeżeniem postanowienia § 110¹⁶ ust. 18, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie. Warunki dopuszczalności kandydowania i wyboru do Rady Nadzorczej określają przepisy ustaw.

2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może zostać wybrana osoba wskazana przez tę osobę prawną.

3. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się od następnego dnia po Walnym Zgromadzeniu lub ostatniej jego części, które dokonało wyboru i kończy się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, bądź jego ostatniej części dokonującego nowego wyboru po 3 latach włącznie.

4. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa:

- 1) z upływem kadencji, na którą został wybrany;
- 2) w razie ustania członkostwa w Spółdzielni;
- 3) w przypadku odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie;
- 4) w innych przypadkach wymienionych w ustawie.

5. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do Rady Nadzorczej do końca kadencji ten spośród członków, który w wyborach uzyskał kolejną największą ilość głosów. Nie dotyczy to przypadku, gdy liczba członków Rady Nadzorczej została ustalona zgodnie z § 110¹⁶ ust. 18. Wówczas do Rady Nadzorczej wchodzi nowi członkowie, gdy liczba członków Rady Nadzorczej nie przekracza podanej w ust. 1.

6. Rada Nadzorcza wybiera spośród swych członków przewodniczącego, wiceprzewodniczącego i sekretarza. Stanowią oni Prezydium Rady Nadzorczej. Zadaniem Prezydium jest koordynowanie prac Rady Nadzorczej oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorcza.

7. Rada Nadzorcza może obradować i podejmować uchwały oraz wnioski w obecności przynajmniej połowy swego składu.

8. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa jej Regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 113

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 a także wybieranie biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego;
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań 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 jednostki organizacyjnej;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki lustracji, kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
- 8) 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 2 członków Rady przez nią upoważnionych;
- 9) uchwalanie regulaminów wewnętrznych Spółdzielni, jeżeli nie jest to zastrzeżone do kompetencji innych organów;
- 10) rozpatrywanie odwołań członków od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji oraz skarg na działalność Spółdzielni;
- 11) podejmowanie uchwał o wykluczeniu lub wykreśleniu ze Spółdzielni;
- 12) zawieszanie członka Rady Nadzorczej, który naruszył zakaz konkurencji. Decyzję w zakresie uchylecia zawieszenia lub odwołania członka Rady Nadzorczej w związku z naruszeniem tego zakazu podejmuje ten organ, który go wybrał;
- 13) uczestniczenie w lustracji i kontrolach Spółdzielni prowadzonych przez organy do tego powołane i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych i pokontrolnych;
- 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia, jeżeli Zebranie nie zostanie zwołane w warunkach określonych w niniejszym Statucie, przez Zarząd Spółdzielni;
- 15) wnioskowanie do Zarządu Spółdzielni o sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego;
- 16) wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Zarząd kredytu lub pożyczki do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie na podstawie § 105 punkt 9 w związku z § 86 ust. 2 Statutu;
- 17) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie, w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia;
- 18) podejmowanie - na wniosek większości właścicieli lokali w nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni – uchwał o zwiększeniu obciążeń właścicieli lokali użytkowych w tej nieruchomości, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z lokalu;
- 19) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, w sytuacji, gdy Walne Zgromadzenie jest odbywane w częściach;
- 20) rozpatrywanie wniosków i opinii Rad Mieszkańców oraz dokonywanie ocen ich działalności.

2. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje członków Zarządu.

3. Członkowie Rady Nadzorczej swe funkcje wykonują osobiście. Rada Nadzorcza i jej Prezydium oraz każdy z jej członków na podstawie posiadanego upoważnienia Rady Nadzorczej mają prawo żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 113¹

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach. Wynagrodzenie ma formę ryczałtu miesięcznego bez względu na ilość posiedzeń i wynosi miesięcznie:

- 1) dla przewodniczącego Rady Nadzorczej – 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;
 - 2) dla wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej – 30 % wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 1;
 - 3) dla sekretarza Rady Nadzorczej – 30 % wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 1;
 - 4) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej – 20 % wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 1.
2. Od wynagrodzeń, o których mowa, dokonuje się potrąceń przewidzianych właściwymi przepisami.

ROZDZIAŁ 4. Zarząd

§ 114

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych innym organom Spółdzielni na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących i Statutu. W szczególności Zarząd:
 - 1) podejmuje decyzje w sprawach przyjmowania członków do Spółdzielni oraz zawiera umowy: o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali; o budowę lokalu; o ustanowienie odrębnej własności lokali;
 - 2) sporządza projekty planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej;
 - 3) sporządza projekty struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - 4) prowadzi gospodarkę Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonuje związane z tym czynności organizacyjne i finansowe;
 - 5) zabezpiecza majątek Spółdzielni;
 - 6) sporządza roczne sprawozdania z działalności oraz sprawozdania finansowe i przedkłada je do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
 - 7) składa sprawozdania ze swojej działalności pozostałym organom Spółdzielni;
 - 8) zwołuje Walne Zgromadzenie;
 - 9) zaciąga kredyty bankowe i inne zobowiązania do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie;
 - 10) udziela pełnomocnictw;
 - 11) ustala w formie uchwały wysokość opłat za lokale dla poszczególnych grup użytkowników lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, bądź będących w jej zarządzie, na podstawie zasad określonych we właściwych ustawach i regulaminie Spółdzielni, o którym mowa w § 6 pkt 3 Statutu;
 - 12) składa wnioski o przeprowadzenie lustracji Spółdzielni w okresach prawem przepisanych;
 - 13) podejmuje uchwały określające przedmiot odrębnej własności w budynkach Spółdzielni oraz rozpatruje odwołania od tych uchwał;
 - 14) występuje z żądaniem o sprzedaż lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości na wniosek większości właścicieli lokalu w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, o czym stanowi art. 27 ust. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 115

1. Zarząd składa się z trzech osób (w tym Prezesa i Wiceprezesa).
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa i Wiceprezesa, wyłonionych w drodze konkursu wybiera Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza uchwała regulamin konkursu. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członka Zarządu.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
4. Wybór i odwołanie członka Zarządu odbywa się w głosowaniu tajnym.

§ 116

Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy, stosownie do wymogów Kodeksu pracy. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 117

1. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może powołać na kierownika (lub jego zastępcę) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy, w rozumieniu Kodeksu pracy.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw, o których mowa w § 114 ust. 2 punkty: 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 i 14 Statutu. Postanowienie to nie wyłącza uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 118

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.

2. W okresie między posiedzeniami Zarząd sprawuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu. Podział czynności między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin, o którym mowa w § 6 pkt 12 uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 119

Po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni (§ 117 Statutu) lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonych rodzajów lub czynności szczególnych.

§ 120

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej 2 członkowie Zarządu, bądź członek Zarządu działający wspólnie z pełnomocnikiem Zarządu. Oświadczenia składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby uprawnione składają swoje podpisy.

2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu, albo jednemu z członków Zarządu, bądź pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 5. Rady Mieszkańców

§ 121

1. Rady Mieszkańców wybiera Walne Zgromadzenie dla każdej administracji spośród członków zamieszkałych na terenie danej Administracji Spółdzielni na okres 3 lat.

2. Rada Mieszkańców składa się:

- 1) dla Administracji nr 1 – z 5 osób;
- 2) dla Administracji nr 2 – z 5 osób;
- 3) dla Administracji nr 3 – z 5 osób;
- 4) dla Administracji nr 4 – z 5 osób.

3. Kandydatów do Rad Mieszkańców zgłasza się z sali spośród obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni z zaznaczeniem, na terenie której administracji zamieszkują. W przypadku Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach, kandydatów na członków Rady Mieszkańców zgłaszają członkowie Spółdzielni na piśmie w trybie podanym niżej z zaznaczeniem, w której administracji zamieszkują. Wymagane jest uzyskanie pisemnej zgody kandydata na kandydowanie do Rad Mieszkańców. Zgłoszenie kandydata następuje w terminie przyjętym do składania projektów uchwał, o którym mowa w § 110¹⁶ ust. 7 Statutu. Informację o sposobie zgłaszania kandydatów i obowiązujących terminach w tym zakresie organ zwołujący Walne Zgromadzenie zamieszcza w zawiadomieniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia – § 110¹⁶ ust. 17.

4. Za wybranych w wyborach do Rady Mieszkańców uznaje się tych kandydatów, którzy uzyskali kolejno największą ilość głosów dla danej Administracji, w ramach przyznanej ilości miejsc, o której mowa w ust. 2.

5. Kadencja Rad Mieszkańców rozpoczyna się po Walnym Zgromadzeniu lub ostatniej jego części, które dokonało wyboru i kończy się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, bądź jego ostatniej części dokonującego nowego wyboru po 3 latach włącznie.

6. Mandat członka Rady Mieszkańców wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:

- 1) zrzeczenia się mandatu;
- 2) ustania członkostwa w Spółdzielni;
- 3) odwołania zwykłą większością głosów przez Walne Zgromadzenie;
- 4) zmiany miejsca zamieszkania poza rejon danej Administracji.

7. W przypadku głosowania nad odwołaniem członka Rady Mieszkańców przed upływem kadencji oraz w przypadku wyborów stosuje się odpowiednio § 110¹¹ ust. 2, 3, 4 pkt 1 i 2, ust. 5 i 6 Statutu.

8. Na miejsce członka Rady Mieszkańców, który utracił mandat, do Rady Mieszkańców wchodzi na okres do końca kadencji ten spośród członków, który w wyborach uzyskał kolejno największą liczbę głosów dla danej Administracji.

9. Rada Mieszkańców może obradować w obecności co najmniej połowy jej składu, określonego w ust. 2.

10. Wewnętrzną strukturę Rady Mieszkańców, tryb obradowania oraz inne sprawy organizacyjne Rady, określa „Regulamin Rad Mieszkańców” uchwalony przez Radę Nadzorczą.

11. Ta sama osoba nie może być członkiem Rady Mieszkańców przez więcej niż dwie pełne kolejne kadencje.

12. Członkowie Rad Mieszkańców pełnią swoje funkcje społecznie.

§ 122

1. Do zakresu działania Rad Mieszkańców należy:

- 1) składanie opinii i wniosków w sprawach dotyczących danej Administracji;
- 2) inicjowanie działań mających na celu podniesienie estetyki budynków i poprawę warunków bytowych mieszkańców, krzewienie kultury współżycia i poszanowania mienia spółdzielczego;
- 3) organizowanie rozjemstwa między lokatorami i pomocy członkowskiej;
- 4) współdziałanie z organizacjami społecznymi;
- 5) podejmowanie decyzji o zawieszeniu członka Rady Mieszkańców, który naruszył zakaz konkurencji;
- 6) składanie sprawozdań z działalności Walnemu Zgromadzeniu.

2. Od decyzji, o której mowa w ust. 1 pkt 5 zawieszonemu członkowi Rady Mieszkańców przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty otrzymania uchwały.

§ 123, § 124 – wykreślone.

ROZDZIAŁ 6. Postanowienia antykonkurencyjne

§ 125

1. Członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej oraz Rad Mieszkańców nie może być jednocześnie ta sama osoba. W przypadku konieczności Rada Nadzorcza może powierzyć na czas określony wykonywanie funkcji członka Zarządu jednemu ze swych członków. W takim razie członkostwo tej osoby w Radzie Nadzorczej podlega zawieszeniu na czas sprawowania funkcji członka Zarządu.

2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz Rad Mieszkańców nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 126

W skład Rady Nadzorczej i Rad Mieszkańców nie może wchodzić osoba będąca kierownikiem (dyrektorem lub jego zastępcą) bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikiem Zarządu oraz osoba pozostająca z członkiem Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej (dyrektorem lub jego zastępcą) w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa, bądź powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej.

§ 127

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz Rad Mieszkańców nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności być przedsiębiorcami, uczestniczyć jako

wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub wykonujących roboty, bądź usługi na rzecz Spółdzielni.

Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu, Rady Nadzorczej lub Rad Mieszkańców oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej lub Rady Mieszkańców zakazu konkurencji, organ, którego jest członkiem może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności do czasu Walnego Zgromadzenia, które go wybrało. Walne Zgromadzenie podejmuje decyzję o odwołaniu, bądź przywróceniu do pełnienia czynności zawieszonoego członka Rady Nadzorczej lub Rady Mieszkańców.

§ 128

Wyborów Rad Mieszkańców dokonuje się na pierwszym Walnym Zgromadzeniu odbywanym po zarejestrowaniu zmian Statutu w tym zakresie.

ROZDZIAŁ 7. Wykreślony

SPIS TREŚCI

	Strona
DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	2
DZIAŁ II. CZŁONKOWIE	3
Rozdział 1. Postanowienia ogólne	3
Rozdział 2. Prawa członków	5
Rozdział 3. Obowiązki członków	5
Rozdział 4. Zasady przyjmowania członków	6
Rozdział 5. Zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków	6
Rozdział 6. Ustanie członkostwa	8
DZIAŁ III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	9
DZIAŁ IV. UDZIAŁY I WKŁADY	11
Rozdział 1. Udziały	11
Rozdział 2. Wkłady	11
DZIAŁ V. SPÓŁDZIELCZE PRAWA DO LOKALI	14
Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	14
Rozdział 2. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	17
Rozdział 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	17
Rozdział 4. Prawo do lokalu użytkowego i garażu	18
Rozdział 5. Zasady korzystania z lokali	18
Rozdział 6. Skutki wygaśnięcia praw do lokali	19
DZIAŁ VI. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	19
DZIAŁ VII. NAJEM LOKALI	21
DZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	22
Rozdział 1. Postanowienia ogólne	22
Rozdział 2. Zarządzanie nieruchomościami	22
Rozdział 3. Gospodarka remontowa	23
Rozdział 4. Inwestycje	24
Rozdział 5. Opłaty za lokale	24
DZIAŁ IX. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI	26
DZIAŁ X. ORGANY SPÓŁDZIELNI	27
Rozdział 1. Postanowienia wspólne dla organów Spółdzielni	27
Rozdział 2. Walne Zgromadzenie	27
Podrozdział 1. Postanowienia ogólne	27
Podrozdział 2. Procedura obrad Walnego Zgromadzenia	30
Podrozdział 3. Walne Zgromadzenie odbywane w częściach	33
Rozdział 3. Rada Nadzorcza	35
Rozdział 4. Zarząd	37
Rozdział 5. Rady Mieszkańców	38
Rozdział 6. Postanowienia antykonkurencyjne	39
Rozdział 7. – wykreślony	