TEKST JEDNOLITY

STATUTU

Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”

w Zduńskiej Woli

Ostatnie zmiany statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie obradujące
w dniach 21, 22, 25, 26, 27, 28 i 29 maja 2026 roku
uchwałą nr 2/WZ/2026

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI
Roman Krzyżański

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Z-CA DYREKTORA DS. EKSPLOATACJI
Jakub Trenkner

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"LOKATOR"
98-220 Zduńska Wola, ul. Łaska 46
ZARZĄD

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"LOKATOR"
98-220 Zduńska Wola, ul. Łaska 46
tel. (43) 823-23-80, 823-26-17, fax (43) 823-36-18
NIP 829-000-75-74, REGON 000487396
KRS 0000107841

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATOR

uchwalony podczas Walnego Zgromadzenia w 2026 roku

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE, CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator" zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Zduńska Wola.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwaną w niniejszym statucie „usm"
- innych ustaw.

§ 3

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

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:
   1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
   2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
   3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
   4) działalność obiektów kulturalnych,
   5) działalność związana z wystawianiem przedstawień artystycznych,
   6) działalność wspomagająca wystawianie przedstawień artystycznych,
   7) wydawanie czasopism i pozostałych periodyków,
   8) działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo i programów telewizyjnych,
   9) działalność postprodukcyjna związana z filmami, nagraniami wideo i programami telewizyjnymi,
   10) nadawanie programów radiofonicznych,
   11) nadawanie programów telewizyjnych ogólnodostępnych i abonamentowych,
   12) działalność w zakresie telekomunikacji przewodowej,
   13) działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi,
   14) działalność portali internetowych,
   15) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
   16) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
   1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali,
   2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
   3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
   4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
   5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność i współwłasność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
   6) prowadzenie działalności społeczno - kulturalnej na rzecz członków i ich środowiska,
   7) wydawanie informatora spółdzielczego oraz produkcja i nadawanie programu lokalnego telewizji i reklam;
   8) prowadzenie działalności związanej z funkcjonowaniem telewizji kablowej i Internetu,
   9) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
   10) prowadzenie działalności inwestycyjnej.
3. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną z realizacją celu działania, o którym mowa w § 3 statutu.
4. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.
5. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
6. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności jest Walne Zgromadzenie.

II. CZŁONKOWIE

II. 1. Członkostwo, tryb i zasady przyjmowania w poczet członków

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
   1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
   2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
   3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności".

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art.16 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający:
   - imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania,
   - w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę,
   - wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
   - wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
   - zmiany danych w tym zakresie,
   - datę przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz datę wypowiedzenia i ustania członkostwa.
6. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
7. Rejestr członków Spółdzielni podlega ochronie przewidzianej w ustawie o ochronie danych osobowych.
8. Spółdzielnia przetwarza dane osobowe osób posiadających tytuł prawny do lokalu oraz osób odpowiadających za zobowiązania ciążące na lokalu w zakresie określonym w § 5 ust. 5 oraz numerów PESEL, adresów do korespondencji, numerów telefonów, dat urodzenia, numerów ksiąg wieczystych lokali, adresów e-mail.
9. Zasady korespondencji:
   a) zakres i zasady prowadzenia korespondencji pomiędzy Spółdzielnią a członkami lub osobami nie będącymi członkami określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą;
   b) korespondencja może być prowadzona w formie elektronicznej;
   c) korespondencja dotycząca dokumentów wytworzonych w systemach informatycznych (elektronicznych) Spółdzielni nie wymaga podpisu o czym informuje stosowna klauzula w stopce dokumentu."

§ 5[1]

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
   1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   2) nabycia ekspektatywy własności,
   3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
   4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,

5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,

2. Przepisy § 5 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17^{19} usm, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27^{1} usm.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 6

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę i siedzibę. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków Spółdzielni jest Zarząd.
3. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby spełniającej warunki określone w § 5 ust.1statutu.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji, a osoba zainteresowana zawiadomiona o jej treści listem poleconym najpóźniej w ciągu 14 dni.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały z pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

II. 2. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków

II. 2. 1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków.

§ 7

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków Spółdzielni ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.1 członek Spółdzielni ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu wybudowanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.1 członek Spółdzielni ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust.2 i 3 członek powiadamiany jest poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa wyżej przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Członkostwo tych osób powstaje z chwilą nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo z chwilą nabycia ekspektatywy własności .

§ 8

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania może być przez Spółdzielnię zadysponowane na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 39 i 41 statutu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie Spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile wniosą rynkową wartość lokalu, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Członkowie, o których mowa w ust.3 zawiadamiani są o możliwości uzyskania odrębnej własności lokalu poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
6. W przypadku braku ofert od członków, o których mowa w ust.3 Spółdzielnia może ustanowić tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 w drodze przetargu nieograniczonego.
7. Osoby, o których mowa w ust.6 zawiadamiane są o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej w terminie co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
8. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą

9. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka Spółdzielni uiszcza on opłaty, o których mowa w § 134 statutu.

§ 9

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. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię na mocy art. 17 [12] „usm", Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 10

Członek nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, to członek oczekujący na zaspokojenie potrzeb lokalowych , o którym mowa w § 7 ust.1 statutu.

II. 2.2. Zamiana lokali

§ 11

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonania zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale (domy) niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
3. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (np. gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu zajmowanego przez najemcę.

§ 12

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
   1) zamiana cywilna,
   2) zamiana spółdzielcza.

   Zamiana cywilna występuje przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
2. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
3. W przypadku dokonywania zamiany spółdzielczej między zainteresowanymi członkami Spółdzielni lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, każdy z nich składa rezygnację z dotychczas przysługującego mu prawa do lokalu pod warunkiem ustanowienia na jego rzecz lokalu zamiennego, a Spółdzielnia obowiązana jest:
   1) wypłacić należności z tytułu wygasłego prawa, bądź zaliczyć te należności na poczet wymaganego wkładu, jaki członek obowiązany jest wnieść za uzyskiwane prawo do lokalu zamiennego w Spółdzielni,
   2) następnie, w drodze pisemnej umowy ustanowić nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Przy rozliczeniach z członkami Spółdzielni w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednie postanowienia statutu.
5. Przy zamianach spółdzielczych nie stosuje się § 8 statutu.

II. 3. Prawa i obowiązki członków

§ 13

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków Spółdzielni równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
   1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
   2) prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni oraz zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością i żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni,
   3) prawo udziału z głosem decydującym w części Walnego Zgromadzenia,
   4) prawo żądania w trybie przewidzianym w ustawie i statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw oraz prawo zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał,
   5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia i jego każdej części,
   6) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
   7) prawo otrzymania kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni,
   8) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów,
   9) prawo do wglądu do rejestru członków Spółdzielni,
   10) prawo otrzymania kopii rocznych sprawozdań finansowych oraz protokołów lustracji, wniosków polustracyjnych,
   11) prawo otrzymania kopii faktur i umów wystawianych i zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi chyba, że naruszałoby to prawa tych osób lub istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa wglądu powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy,
   12) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu, dobrymi obyczajami, godzącymi w interes Spółdzielni lub mającymi na celu pokrzywdzenie jej członków,
   13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat w sposób i w terminach określonych w statucie,
   14) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
   15) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym w statucie Spółdzielni,

16) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w statucie Spółdzielni,
17) prawo żądania zawarcia umowy:
    a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
    c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
    d) skreślony
18) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
19) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
20) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności;

3. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek Spółdzielni otrzymuje bezpłatnie.
4. Koszty wydania kopii pozostałych dokumentów wymienionych w ust. 2 ponosi członek Spółdzielni występujący o te odpisy z zastrzeżeniem ust.3. Koszty sporządzenia kopii określa Zarząd.
5. Członek Spółdzielni, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust.1 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać.

§ 14

1. Członek zobowiązany jest:
    1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
    2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
    3) **skreślony**,
    4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
    5) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku docieplenia budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
    6) ponosić wydatki związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Wnosić terminowo opłaty z wymienionych wyżej tytułów.
    7) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
    8) przestrzegać regulamin porządku domowego,
    9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
    10) współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
    11) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
    12) udostępnić lokal w celu:

- usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
- dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu sprawności instalacji wentylacyjnych i gazowych,
- wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- przeprowadzenia konserwacji, remontu lub innych niezbędnych prac,
- wyposażenia budynku, jego części, lokalu lub innych lokali w dodatkowe instalacje,

13) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
14) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
15) skreślony
16) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
17) wykonywać inne obowiązki określone w statucie,
18) ponosić koszty sporządzenia żądanych odpisów dokumentów z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie.

II. 4. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 15

1. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca. W wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych przypadkach w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku oraz o przedłużeniu terminu jego załatwiania Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka Spółdzielni na piśmie.
2. W sprawach wynikających ze stosunku członkostwa lub zasadności zmiany opłat Zarząd podejmując uchwałę jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka Spółdzielni o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Jeżeli we wskazanym terminie członek Spółdzielni nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
4. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. W wypadku wniesienia przez członka Spółdzielni odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże nie dłużej niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

8. W wypadku zaskarżenia przez członka Spółdzielni uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
9. Postanowienia o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków Spółdzielni ich praw na drodze postępowania sądowego.

II. 5. Wpisowe i udziały

§ 16
Skreślony

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

III.1. Wkłady wymagane do ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego

§ 17

1. Osoba, ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w art.10 ust.1 usm, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 18

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w art.18 ust. 1 usm, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania

pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

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

§ 19

1. 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 lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w ust.1.dokonuje się w dwóch etapach:
   1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
   2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji, zgodnie z terminami określonymi w § 17 ust.3 lub § 18 ust.3."
3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą w regulaminie rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładów zawierającym:
   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, 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, łazienki, podłogi),
   5) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność)
4. Regulamin, o którym mowa w ust. 3 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.
5. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w ust.1 stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek Spółdzielni. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy.
6. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

7. Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym, to nadpłata powinna być zwrócona członkowi Spółdzielni, a jeśli okaże się niższy – członek Spółdzielni powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.
8. Jeśli wskutek niewniesienia przez członka Spółdzielni w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewnoszenia przez niego wpłat na wkład.

§ 20

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1. nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie14 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od dnia wpłacenia wkładu przez osobę, która zawarła ze Spółdzielnią nową umowę o budowę danego lokalu.

III. 2.Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku"

§ 21

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 22

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 23
skreślony

§ 24

Członek Spółdzielni, o którym mowa w § 8 ust.3 statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 25

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu w trybie, o którym mowa w § 8 ust. 6 i 7 statutu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

III.3. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 26

1. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 27

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami § 8 statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 34 ust.1 statutu (art.10 ust.1 pkt 1 usm), w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 134 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust.1 i 2 jest opróżnienie lokalu. Jeżeli wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 27^1

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art.11ust. 2 usm, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 usm.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
   1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
   2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 28

– skreślony w dniu 29 maja 2008 roku
– Uchwała nr 4/ZP/2008

§ 29

– skreślony w dniu 29 maja 2008 roku
– Uchwała nr 4/ZP/2008

§ 30

– skreślony w dniu 29 maja 2008 roku
– Uchwała nr 4/ZP/2008

§ 31

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w ust.2. nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu zgodnie z postanowieniami § 46 ust.5 statutu.

IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 32

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:
   1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, na rzecz osób ubiegających o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
   2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, na rzecz osób ubiegających się ustanowienie odrębnej własności,

3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.

IV. 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 33

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ustępie 2.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

§ 34

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
   1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
   2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
   3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
   4) rozwiązania warunków umowy o budowę.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w ust.1 lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w ust.1 lub jej następca prawny z przyczyn leżących po jej stronie nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w ust.1, pkt 1 statutu bez których dalsza realizacja zadania

inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

§ 35

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 134 ust. 1 i 5 statutu.

§ 36

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

§ 37

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 38

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 usm, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 39

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16^1 usm , ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
   1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16^1 usm,
   2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 40

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 usm, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jej osobom bliskim o których mowa w art.15 ust.2 usm, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 usm, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art.10 usm.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których w ust.1 przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 41

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

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1.

§ 42

W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w § 40 ust.1 statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust.2^1 i 2^2 „usm".

§ 43

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.

IV. 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (domu jednorodzinnego)

§ 44

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. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 45

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do

czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 usm. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

§ 46

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
3. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.2 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
4. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 31 ust.2 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
5. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 47

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.
3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1^1 i 5 usm, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

IV. 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§ 48

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garaży wielostanowiskowym staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 usm. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

2[1]. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 stosuje się odpowiednio."

3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
4. Do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących stosuje się odpowiednio przepisy art. 17^1 ust.6, art.17^2 ust.1,3,4 i 6, art.17^6, art.17^7,art.17^9 – 17^{13}) i art.17^{16} – 17^{18} „usm".

IV. 4. Odrębna własność lokalu

§ 49

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
   1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
   2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
   3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
   4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
   5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust.1 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności". Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 50

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w art.18 ust. 1 usm (§ 49 ust.1 statutu) lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 49 ust.1 statutu lub jej następca prawny z przyczyn leżących po ich stronie nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 49 ust.1, pkt 1 statutu bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 51

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 49 ust.1 statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 49 ust.1 statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.
4. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.3.

§ 52

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 53

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 93 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 54

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez

swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 55

Przepisy § 49-53 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

IV. 5. Najem lokalu

§ 56

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wybudowane z przeznaczeniem na wynajem lub lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić odrębnej własności lokalu na zasadach określonych w § 8 statutu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust.1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Tryb i zasady wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 57

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki najmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców lokalu użytkowego w tym garażu, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu wynikające z art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

IV. 6. Używanie lokali

§ 58

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli taka czynność miałaby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest pisemnie powiadomić Spółdzielnię o tej czynności. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem, 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 lub jego części. Jeżeli taka czynność miałaby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są pisemnie powiadomić Spółdzielnię o tej czynności. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 59

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
   a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
   b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni, bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§ 60

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

V. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 61

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
   1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
   3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
   4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,

5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
6) rozwiązania umowy o budowę lokalu,
7) śmierci członka lub ustania osoby prawnej.

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24^1 ust. 1 i art. 26 usm.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 62

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia. Zarząd może wyrazić zgodę na skrócenie okresu wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 63
skreślony

§ 64
skreślony

§ 65
skreślony

§ 66

1. Zmarłego członka Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

VI. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 67

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.
2. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 68

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

§ 69

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.
2. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 70

Żądanie, o którym mowa w § 69 ust.2 przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w § 69 ust.2.

§ 71

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 67 i § 68 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 69 ust.1 i 2 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek.

§ 72

Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.

§ 73

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni lub osobę na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

VI. 1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 74

skreślony

§ 75

skreślony

§ 76
skreślony

VI. 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 77

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie 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 o których mowa w art.10 ust.1 pkt 1 usm, 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 § 134 statutu.
2. Wpływy ze spłat przypadającej na lokal części umorzenia kredytu, o ile spółdzielnia skorzystała ze środków publicznych lub innych środków, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego ten lokal.

§ 78

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 77 statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art.15 ust.6 „usm" oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 79

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

VI. 3. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.

§ 80

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
   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 § 134 statutu.

2. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust.1 (w art.17^{14}„usm"), ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 81

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.
3. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona do tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art.24^1 ust.2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 124, poz.1361 z późniejszymi zmianami).

§ 82

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

VI. 4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 83

1. Na pisemne żądanie członka albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:
   1) spłaty przypadającej na jego 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 § 134 statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust.1 oraz koszty wymienione w § 73 statutu

pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art.17^{14} ust.2 i 3 „usm".

3. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni.

VI. 5. Przekształcenie najmu lokali i pracowni twórców

§ 84
skreślony

§ 85
skreślony

§ 86
skreślony

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 87

1. Organami Spółdzielni są:
   1) Walne Zgromadzenie
   2) Rada Nadzorcza
   3) Zarząd
   4) Rady Osiedli
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni z wyłączeniem Zarządu wchodzą kandydaci, którzy kolejno otrzymali najwięcej głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

VII. 1. Walne Zgromadzenie

§ 88

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczyła 500.
3. Zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej

nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Członkowie, którzy nie posiadają prawa do lokalu mogą być wydzieleni w odrębną część Walnego Zgromadzenia.

4. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
5. Członek może brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
6. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
7. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosami doradczymi przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście i eksperci.
9. Członek ma prawo na własny koszt do korzystania z pomocy eksperta lub pomocy prawnej, jednak osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.
10. Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:
    1) osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;
    2) adwokat lub radca prawny;
    3) Inny członek tej samej spółdzielni.
11. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 273a usm, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 10 pkt. 1. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.
12. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w ust. 11 zdanie pierwsze, jest nieważne.
13. Członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka – również oświadczenia, o którym mowa w ust. 11 zdanie pierwsze, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
14. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni.

§ 89

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,

2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
5) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
6) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
7) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
8) uchwalanie zmian statutu,
9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
10) wybór delegatów na zjazd związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
11) uchwalanie regulaminu działania Rady Nadzorczej,
12) wybór, odwołanie członków Rady Nadzorczej,
13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
14) rozstrzyganie o uchylaniu zawieszenia członka Rady Nadzorczej, bądź odwołania go w przypadku naruszenia zasad konkurencyjności,
15) uchwalanie warunków organizacyjnych i finansowych inwestycji budowy budynków w celu sprzedaży znajdujących się tam lokali,
16) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat.
17) zatwierdzanie zasad nabywania przez spółdzielnię budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nich lokali.

§ 90

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
   1) Rady Nadzorczej,
   2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż trzech członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby jego pierwsza część mogła odbyć się w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 91

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie wszystkich członków Spółdzielni oraz związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
2. Członków Spółdzielni zawiadamia się pisemnie. Za doręczenie zawiadomienia na piśmie uważa się złożenie zawiadomienia w indywidualnej skrzynce poczty elektronicznej (e-Lokator), przynależnej dla każdego członka Spółdzielni, a w przypadku wskazania przez niego innego adresu do korespondencji – wysłanie zawiadomienia listem zwykłym na ostatni znany Spółdzielni adres. Fakt wysłania listu obowiązana jest potwierdzić komisja powołana przez Zarząd. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowywanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.3 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali mają członkowie Spółdzielni na 7 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 92

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w § 91.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust.3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
   Jednakże w sprawach:
   1) likwidacji Spółdzielni,

2) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,
3) rozliczeń z członkami, o których mowa w art. 6 ust.2 ustawy z dnia 14.06.2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw

do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

6. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest dla podjęcia uchwały:
   1) o zmianie statutu – 2/3 głosów,
   2) w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
   3) w sprawie połączenia Spółdzielni – 2/3 głosów,
   4) w sprawie likwidacji Spółdzielni – 3/4 głosów.
7. Głosowania na Walnym Zgromadzeniu odbywają się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków organów Spółdzielni.

§ 93

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Członek Spółdzielni lub Zarząd mogą wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednak prawo do zaskarżenia uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu członka przysługuje tylko temu członkowi.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek Spółdzielni nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka Spółdzielni o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia oraz w terminie 6 tygodni od dnia zawiadomienia członka Spółdzielni o uchwale Walnego Zgromadzenia, gdy ustawa lub statut wymagają zawiadomienia.

§ 94

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest Prezydium Zebrania w składzie przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin kontynuacji przerwanego zebrania.

4. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na 7 dni przed dniem zebrania przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 95

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia zwykłą większością głosów, w głosowaniu jawnym wybierane są komisje:
   1) Komisja Mandatowa w składzie 3 osób, której zadaniem jest:
      a) sprawdzenie kompletności listy obecności i ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli członków Spółdzielni z ograniczoną zdolnością prawną lub pozbawionych tej zdolności,
      b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał.
   2) Komisję Uchwał i Wniosków w składzie 3 osób, której zadaniem jest:
      a) przyjmowanie i rejestrowanie zgłaszanych w trakcie obrad wniosków,
      b) redakcyjne opracowanie wniosków, które tego wymagają, z zachowaniem ich merytorycznej treści oraz podział wniosków:
         - na kwalifikujące się do przyjęcia ze wskazaniem organu Spółdzielni odpowiedzialnego za realizację wniosku,
         - na kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.
   3) Komisję Skrutacyjną w składzie 5 osób, której zadaniem jest:
      a) obliczanie wyników głosowania,
      b) ogłaszanie wyników głosowania,
      c) w miarę potrzeb wykonanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania.
   4) Inne komisje w miarę potrzeby.

   Każda komisja wybiera ze swojego grona przewodniczącego.
2. Uchwały komisji zapadają zwykłą większością głosów.
3. Z czynności komisji sporządzane są protokoły, które po podpisaniu przez wszystkich jej członków przewodniczący komisji przedstawia danej części Walnego Zgromadzenia i przekazuje przewodniczącemu.

§ 96

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad podanym do wiadomości członków.
2. Po zreferowaniu spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza ustalony czas.
5. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu są składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Przewodniczący może zarządzić zgłaszanie wniosków do Komisji Uchwał i Wniosków w ustalonym czasie.
6. Poza kolejnością przewodniczący udziela głosu w sprawach formalnych. Za sprawę formalną uważa się w szczególności wniosek o:

- przerwę w obradach,
- zamknięcie listy mówców w danej sprawie lub listy kandydatów,
- zamknięcie dyskusji i przeprowadzenie głosowania,
- przeprowadzenie głosowania tajnego,
- sprawdzenie obecności,
- ponowne przeliczenie głosów.

7. W dyskusji nad wnioskami w sprawie formalnej mogą zabierać głos tylko dwaj mówcy - jeden „za" i jeden „przeciw" wnioskowi. Wnioski w sprawach formalnych przyjmuje się zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym.

§ 97

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący Komisji Uchwał i Wniosków informuje o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad w trybie przewidzianym w § 91 statutu.
3. W przypadku kilku wniosków w tej samej sprawie:
   - głosowaniu poddaje się wszystkie wnioski,
   - głos „za" głosujący może oddać tylko na jeden wniosek ,
   - za wniosek przyjęty uważa się wniosek, który otrzymał największą liczbę głosów.
4. Kolejność głosowania wniosków ustala przewodniczący obrad.
5. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie wnioski, a następnie projekt uchwały z wnioskami przyjętymi.
6. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 98

1. W głosowaniu oblicza się ilość oddanych głosów za i przeciw oraz ilość wstrzymujących się od głosu.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
3. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący obrad lub przewodniczący Komisji Skrutacyjnej podając ilość oddanych głosów: za, przeciw i wstrzymujących się od głosu.

§ 99

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby członków.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni – pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie § 91 ust.4 statutu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie.

4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 91 ust.4 statutu.
7. Zgłoszenie kandydata na członka Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
   1) imienia i nazwiska oraz adresu zamieszkania kandydata,
   2) imion i nazwisk oraz adresów zamieszkania osób zgłaszających.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje dotyczące:
   1) zatrudnienia w Spółdzielni,
   2) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
   3) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
   4) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.
9. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
10. Kandydat na członka Rady Nadzorczej nie może być wybierany do Komisji Skrutacyjnej.
11. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej.
12. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
13. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
14. Głos jest nieważny, jeżeli:
   1) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
   2) karta wyborcza jest przekreślona,
   3) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Wyniki ogłasza przewodniczący komisji.
16. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, do Rady Nadzorczej wchodzi członek Spółdzielni posiadający najniższy numer w rejestrze członków Spółdzielni.

§ 100

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 91statutu, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 101

1. W ciągu 10 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na

podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte. Kolegium zwołuje przewodniczący obrad ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół, o którym mowa w ust.2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 102

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 10 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Na protokół Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
6. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 103

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga dana część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium części Walnego Zgromadzenia.

VII. 2. Rada Nadzorcza.

§ 104

Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 105

1. Rada Nadzorcza składa się z 13 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres trzech lat przez Walne Zgromadzenie.
2. Do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie.

§ 106

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 (trzy) lata i zaczyna się od dnia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana a wygasa w dniu Walnego Zgromadzenia

w trzecim roku kalendarzowym, na którym dokonano wyboru Rady na następną kadencję.

2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 (dwie) kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 107

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

1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
2) zrzeczenia się mandatu,
3) ustania członkostwa,
4) odwołania pełnomocnictwa w przypadku osoby prawnej.

§ 108

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił wchodzi osoba wybrana na najbliższym Walnym Zgromadzeniu do końca kadencji Rady Nadzorczej.

§ 109

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
   1) uchwalanie planów gospodarczych i finansowych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej,
   2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności :
      a) badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych,
      b) podejmowanie uchwały dot. badania pod względem rzetelności i prawidłowości rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego,
      c) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
      d) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
   3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej oraz uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
   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 kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
   8) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

9) wybór i odwoływanie członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępcy oraz ustalanie zasad wynagradzania,
10) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
11) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Rady Nadzorczej w sądzie w razie wniesienia przez Zarząd powództwa o uchylenie uchwały,
12) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie (§ 90 ust.5),
14) *skreślony,*
15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
16) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego,
17) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
18) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności,
19) wybór członków Rad Osiedli,
20) uchwalanie regulaminów organów Spółdzielni:
    a) Zarządu,
    b) Rad Osiedli,
    c) stałych lub czasowych komisji Rady Nadzorczej,
21) uchwalanie regulaminów:
    a) zasad gospodarki finansowej,
    b) funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
22) uchwalanie innych regulaminów nieprzewidzianych w statucie w miarę potrzeb Spółdzielni,
23) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
24) ogłaszanie referendum w ważnych sprawach dotyczących ogółu członków Spółdzielni i ustalanie zasad jego przeprowadzenia,
25) uchylanie uchwał podejmowanych przez Radę Osiedla niezgodnych z ogólnie obowiązującym prawem, statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia i uchwałami Rady Nadzorczej,
26) wybór przedstawicieli Spółdzielni na zjazd spółdzielczy (przedkongresowy) poprzedzający Kongres Spółdzielczości,
27) składanie wniosków w sprawach wymienionych w art. 11 ust.1^1 i art. 17^{10} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 110

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje Kolegium, o którym mowa w § 101 ust.1 statutu w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego w § 105 ust.1 statutu.

§ 111

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i komisjach Rady uczestniczą wyłącznie jej członkowie, zaproszeni członkowie Zarządu i Rad Osiedla oraz inne zaproszone osoby.

§ 112

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady w skład którego wchodzą: przewodniczący, jego zastępcy, sekretarz i przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady.

§ 113

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną.
2. Rada Nadzorcza może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 114

1. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w wysokości:
   1) przewodniczący Rady Nadzorczej w wysokości 1,0 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
   2) inni członkowie Prezydium Rady Nadzorczej w wysokości 0,6 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
   3) pozostali członkowie Rady Nadzorczej w wysokości 0,4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 nie przysługuje.

§ 115

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

VII. 3. Zarząd

§ 116

1. Zarząd składa się z 2-5 osób, w tym prezes i zastępca.
2. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza_większością 50% + 1 oddanych głosów przy obecności co najmniej ¾ składu Rady.
3. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członka Zarządu. Odwołanie następuje większością 50% + 1 oddanych głosów przy obecności co najmniej ¾ składu Rady.

4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu nawiązuje stosunek pracy.
6. Odwołanie lub zawieszenie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 117

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom, a w szczególności:
   1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów:
      a) o budowę lokali,
      b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
      c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
      d) skreślony,
      e) o przeniesienie własności lokalu,
      f) najmu lokali,
   2) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
   3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
   4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
   5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
   6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
   7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
   8) udzielanie pełnomocnictwa,
   9) współdziałanie z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby, które w wyniku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego są obowiązane do opróżnienia lokalu,
   10) uchwalanie regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 118

Bieżącą działalnością Spółdzielni kieruje prezes zarządu – dyrektor Spółdzielni, który jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu przepisów Kodeksu Pracy.

§ 119

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoją funkcję w ramach podziału czynności między członkami Zarządu.

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

§ 120

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do jego składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 121

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Zarząd może udzielić prokury osobie fizycznej posiadającej pełną zdolność do czynności prawnych.
3. Udzielenie i wygaśnięcie prokury podlega zgłoszeniu do rejestru przedsiębiorców.

VII. 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 122

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
   1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni,
   2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostaw.
6. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji określonego w ust. 5 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka organu w pełnieniu czynności.
7. O uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.
8. Członkami Rady Nadzorczej nie mogą być osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby

pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

VII. 5. Rady Osiedli

§ 123

1. Rada Osiedla składa się z 7 członków wybranych przez Radę Nadzorczą spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w osiedlu. Kadencja wynosi 4 (cztery) lata. Rozpoczyna się z dniem wyboru i kończy się z dniem wyboru nowych członków, dokonanego w czwartym roku kalendarzowym kadencji.
2. Kandydatów na członków Rady Osiedla zgłaszają członkowie Spółdzielni zamieszkali w danym osiedlu w terminie 15 dni przed posiedzeniem Rady Nadzorczej, na którym dokonywane będą wybory. Zgłoszenie kandydata wymaga poparcia co najmniej 10 członków Spółdzielni.
3. O terminie posiedzenia Rady Nadzorczej członkowie powiadamiani są poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych na 21 dni przez posiedzeniem Rady Nadzorczej, na którym dokonywane będą wybory.
4. Liczba kandydatów jest nieograniczona.
5. Zgłoszenie kandydata na członka Rady Osiedla odbywa się pisemnie z podaniem:
   1) imienia i nazwiska oraz adresu zamieszkania kandydata,
   2) imion i nazwisk oraz adresów zamieszkania osób zgłaszających.
6. Kandydaci na członków Rady Osiedla składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje dotyczące:
   1) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
   2) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią.
7. Listę zgłoszonych kandydatów na członków poszczególnych Rad Osiedli, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie sporządza Komisja Skrutacyjna powołana przez Radę Nadzorczą spośród jej członków.
8. Wybory członków Rady Osiedla przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej.
9. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej.
10. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
11. Głos jest nieważny, jeżeli:
    1) karta wyborcza jest przekreślona,
    2) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w danej Radzie Osiedla.
12. Liczbę głosów oddanych na kandydatów na członków poszczególnych Rad Osiedli, oblicza Komisja Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Wyniki ogłasza przewodniczący komisji.
13. Do Rady Osiedla zostają wybrani kandydaci zgłoszeni do danej Rady, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
14. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, do Rady Osiedla wchodzi członek Spółdzielni posiadający najniższy numer w rejestrze członków Spółdzielni.

§ 124

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany.

2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek:
   1) złożenia rezygnacji,
   2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
   3) zamiany mieszkania na mieszkanie położone w innym osiedlu,
   4) odwołania przez organ dokonujący wyboru.
3. Wybór i odwołanie członka Rady Osiedla następuje w głosowaniu tajnym. Na miejsce członka Rady Osiedla, który mandat utracił Rada Nadzorcza dokonuje wyboru innego członka do końca kadencji Rady Osiedla.

§ 125

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
   1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczo-finansowych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i programu działalności kulturalnej,
   2) sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
   3) zgłaszanie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalno-kulturalnych,
   4) organizowanie społecznej pomocy i opieki,
   5) inicjowanie i organizowanie działań w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
   6) propagowanie kultury współżycia społecznego i poszanowania mienia wspólnego,
   7) współdziałanie z organami administracji lokalnej i organizacjami społecznymi w dziedzinie poprawy warunków socjalnych i kulturalnych w osiedlu i innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
   8) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez mieszkańców osiedla i skarg na działalność administracji osiedla,
   9) współdziałanie w rozwiązywaniu innych spraw związanych z funkcjonowaniem osiedla.

§ 126

1. Członkowie Rady Osiedla za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w wysokości:
   1) przewodniczący Rady Osiedla w wysokości 0,2 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
   2) pozostali członkowie Rady Osiedla w wysokości 0,1 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 nie przysługuje.

§ 127

Szczegółowy zakres działania i tryb obradowania Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

VIII. 1. Zasady ogólne

§ 128

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga 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 § 137 ust.1 statutu.

§ 129

1. Spółdzielnia tworzy:
   1) Fundusz zasobowy
   2) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
   3) Fundusz wkładów zaliczkowych
   4) Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych
   5) Fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny
   6) Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 roku.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 130

1. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego. Pozostałe 95% przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego.

VIII. 2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 131

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności :
   1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
   2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
   3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),

4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwala Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

VIII. 3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 132

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust.1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art.24^1 lub art.26 „usm".
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art.24^1 lub art.26 „usm" oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 133

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 132 ust.1 statutu są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
   1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
   2) zasad rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określonych przez Radę Nadzorczą.
      a) wielkość zużycia wody ciepłej i zimnej oraz odprowadzanie ścieków ustalana jest w następujący sposób:
         - w mieszkaniach wyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe na podstawie ich wskazań,
         - w mieszkaniach bez tych urządzeń jednostką rozliczeniową jest ilość osób mieszkających w danym lokalu,

      b) koszty ogrzewania poszczególnych lokali ustalane są:
         - na podstawie wskazań podzielników – dla lokali wyposażonych w te urządzenia,
         - na podstawie ilości jednostek ustalanych metodą szacunkową (w oparciu o najwyższe jednostkowe zużycie, wyrażone w jednostkach/m2 p.u., występujące w danej nieruchomości) – dla lokali nie wyposażonych w podzielniki,
         - z uwzględnieniem odszkodowania, wyliczonego na podstawie mocy grzewczej urządzeń zainstalowanych w lokalu, zużycia energii w czasie, czynnika sezonowego i sprawności instalacji – dla lokali, w których stwierdzono zerwanie plomby, manipulację podzielnikiem lub jego uszkodzenie,
         - z uwzględnieniem odszkodowania, wyliczonego na podstawie mocy grzewczej urządzeń zainstalowanych w lokalu, zużycia energii w czasie, czynnika sezonowego i sprawności instalacji – dla lokali, do których uniemożliwiono wejście w celu dokonania odczytów,

- z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych, wyznaczonych celem zrekompensowania zwiększonych strat ciepła, występujących w związku z niekorzystnym położeniem lokali w bryle budynku. Współczynników wyrównawczych nie stosuje się dla lokali nieodczytanych, niewyposażonych w podzielniki lub innych rozliczanych szacunkowo.

c) w celu ustalenia sposobu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania Spółdzielnia może oprzeć się na pisemnym imiennym głosowaniu obejmującym przynajmniej członków Spółdzielni, których mieszkania są zasilane z tego samego węzła cieplnego. W przypadku przeprowadzenia głosowania obowiązuje zdanie większości głosujących członków,

d) opłaty za domofony i sieć telekomunikacyjną naliczane są w odniesieniu do mieszkań wyposażonych w te instalacje,

e) wysokość opłat za wywóz nieczystości stałych ustalana jest w stosunku do ilości osób zamieszkujących dany lokal,

f) członkowie korzystający z pralni wnoszą opłaty pokrywające koszty zużytej wody i energii elektrycznej:
- w pralniach wyposażonych w urządzenia pomiarowe zużycia wody i energii elektrycznej na podstawie wskazań liczników,
- w pralniach bez urządzeń pomiarowych opłatę ryczałtową,

g) w budynkach, w których członkowie większością głosów w pisemnym imiennym głosowaniu podjęli decyzję o pokryciu kosztów utrzymania klatki schodowej w czystości, naliczana jest opłata za sprzątanie klatek schodowych. Jednostką rozliczeniową jest mieszkanie /lokal,

h) pozostałe koszty rozliczane są w stosunku do powierzchni użytkowej danego lokalu. Na wniosek większości członków Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu w budynku lub grupie budynków Rada Nadzorcza może zastosować inny sposób ich rozliczania.

§ 134

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 ust. 5.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i

utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. 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.

§ 135

1. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali i terenów powinien zawierać w szczególności:
   1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów np. w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów,
   2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów np. 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, urządzeń dopuszczonych do stosowania,
   3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, wspólnego użytkowania),
   4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
   5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,
   6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego (termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru).
2. W zakresie gospodarki cieplnej regulamin powinien zawierać:
   1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
   2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów dostawy ciepła,
   3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej np. rok kalendarzowy, sezon grzewczy,
   4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
   5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
   6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego (termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru),
   7) okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali.

§ 136

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

§ 137

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

§ 138

1. Zasady określone w **§** 133-137 stosuje się odpowiednio do spółdzielczych praw do lokali niemieszkalnych.
2. W przypadku braku możliwości ustalenia wysokości opłat w oparciu o urządzenia pomiarowe i wskaźnikowe np. wskutek ich manipulacji, wady lub uszkodzenia szczegółowe zasady ustalenia wysokości opłat określa regulamin.

§ 139

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
   1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 134 ust.1-4 statutu,
   2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art.6 ust.3 „usm". Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 140

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni wobec jej członków w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy lub wymiany:
   1) instalacji wody zimnej i ciepłej w zakresie obejmującym: pion zasilający łącznie z zaworem odcinającym instalację wewnętrzną , wodomierzem i zaworem zwrotnym,
   2) instalacji kanalizacyjnej w zakresie obejmującym pion kanalizacyjny bez odcinków od pionu do poszczególnych urządzeń sanitarnych,
   3) instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
   4) instalacji elektrycznej w zakresie obejmującym: wewnętrzną linię zasilającą do pierwszego zabezpieczenia za urządzeniem pomiarowym, bez tego zabezpieczenia,

5) wszystkich przewodów instalacyjnych wraz z armaturą w okresie gwarancji i rękojmi budynku,
6) stolarki okiennej,
7) naprawy sieci telekomunikacyjnej do pierwszego gniazda włącznie.

2. Wymiany, o których mowa w ust.1 pkt 6 finansowane są proporcjonalnie do okresu eksploatacji budynku lub poprzedniej wymiany okien. Przyjmuje się, że udział finansowy Spółdzielni wyniesie 2,5% za każdy rok eksploatacji budynku lub każdy rok od poprzedniej wymiany okien. Pozostałe koszty wymiany ponosi członek Spółdzielni. W przypadku, gdy członek Spółdzielni dokonuje wymiany okien we własnym zakresie - za zgodą Spółdzielni - przysługuje mu częściowy zwrot poniesionych kosztów w wysokości 2,5 % za każdy rok eksploatacji budynku lub każdy rok od poprzedniej wymiany okien do roku wymiany okien w stosunku do kosztów, jakie poniosłaby Spółdzielnia przy wymianie stolarki o takich samych wymiarach w dacie refundacji.
   Jeżeli członek Spółdzielni dokonał wymiany stolarki bez zgody Spółdzielni – przysługuje mu częściowy zwrot poniesionych kosztów w wysokości 2,5% za każdy rok liczony od roku odbioru budynku lub od poprzedniej wymiany okien do roku wymiany okien, lecz nie więcej niż 50% w stosunku do kosztów jakie poniosłaby Spółdzielnia przy wymianie stolarki o takich samych wymiarach w dacie refundacji.
   Warunkiem udzielenia zwrotu jest odbiór zamontowanej stolarki okiennej przez Spółdzielnię.
3. Do podstawowego obowiązku Spółdzielni zalicza się również:
   1) dokonywanie okresowych przeglądów instalacji gazowej gazu bezprzewodowego Propan-Butan,
   2) dokonywanie okresowych przeglądów i konserwacji instalacji wentylacyjnych,
   3) dokonywanie legalizacji wodomierzy oraz wymiany wodomierzy uszkodzonych w czasie eksploatacji. Wodomierze uszkodzone przez użytkownika (zerwanie plomby, zerwanie cechy legalizacji, mechaniczne uszkodzenie zewnętrzne) podlegają wymianie na koszt użytkownika.
4. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się :
   1) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów,
   2) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
   3) naprawy lub wymiany podłóg, posadzek, tynków ścian i sufitów, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych oraz drzwi ,
   4) naprawy lub wymiany instalacji wody zimnej i ciepłej w zakresie obejmującym instalację wewnętrzną w mieszkaniu od zaworu odcinającego, wodomierza lub zaworu zwrotnego,
   5) naprawy lub wymiany instalacji kanalizacyjnej w zakresie obejmującym instalację wewnętrzną w mieszkaniu od urządzenia sanitarnego do pionu kanalizacyjnego z wyłączeniem tego pionu, z wyjątkiem odcinka kanalizacyjnego od urządzenia sanitarnego do pionu przechodzącego przez strop,
   6) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
   7) naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej oraz osprzętu elektrycznego w mieszkaniu wraz z zabezpieczeniem,

8) niezwłoczne usuwanie wszelkich usterek stwierdzonych w instalacji gazowej.

5. Naprawa usterek wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.

§ 141

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

§ 142

1. Opłaty, o których mowa w § 134 statutu powinny być uiszczane za dany miesiąc do ostatniego dnia miesiąca. Za datę wpłaty przyjmuje się datę wpływu na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem zdania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Od niewpłaconych należności, o których mowa w § 134 statutu w terminie ustalonym w ust.1 Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości odsetek ustawowych.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

VIII. 4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 143

1. Koszty prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej podlegają rozliczeniu na członków Spółdzielni i są ujmowane w ramach wymiaru opłat członków za używanie lokali.
2. 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.

IX. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§ 144

1. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany całości Statutu lub jego części wchodzą w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego .
2. Uchwałę o zmianie Statutu Spółdzielnia jest obowiązana zgłosić w ciągu 30 dni od dnia jej podjęcia do sądu rejestrowego załączając dwa odpisy protokółu Walnego Zgromadzenia.
3. Mandaty członków organów statutowych Spółdzielni wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasają z upływem kadencji na którą członkowie tych organów zostali wybrani.

§ 145

1. Członkowie Spółdzielni posiadający umowy określające kolejność przydziału mieszkania zobowiązani są uiszczać opłatę roczną za obsługę administracyjno-prawną na pokrycie kosztów związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni.
2. Wysokość opłaty, termin płatności oraz sposób jej uregulowania określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Niewniesienie opłaty określonej w ust.2 może spowodować rozwiązanie umowy wymienionej w ust. 1.

§ 146

Spółdzielnia jest obowiązana przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania.
Coroczny obowiązek lustracji obowiązuje również w okresach budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków.

§ 147

1. Łączenie się Spółdzielni, podział Spółdzielni, likwidacja Spółdzielni oraz upadłość Spółdzielni może nastąpić na warunkach przewidzianych w Prawie spółdzielczym.
2. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa :
   - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
   - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
3. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w art. 15 ust.1 lub 2 „usm" przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni. Przepis art. 13 ust.2 „usm" stosuje się odpowiednio.
4. Pozostały majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

§ 148

Statut został uchwalony w dniu 29 lutego 2008 roku przez Zebranie Przedstawicieli Członków (kontynuacja Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 29 listopada 2007 roku) i wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym

TEKST JEDNOLITY STATUTU ZOSTAŁ UCHWALONY
PRZEZ ZARZĄD SPÓŁDZIELNI
W DNIU 07 PAŹDZIERNIKA 2026 ROKU

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI
Roman Krzyżański

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Z-CA DYREKTORA DS. EKSPLOATACJI
Jakub Trenkner