

STATUT

Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Łucznik” w Radomiu

SPIS TREŚCI

	Str.
DZIAŁ I	Postanowienia ogólne..... 3
DZIAŁ II	Członkowie 5
	Rozdział I Powstanie Członkostwa..... 5
	Rozdział II Prawa i obowiązki członków..... 9
	Rozdział III Ustanie członkostwa..... 12
	Rozdział IV Wpisowe i udziały 13
	Rozdział V Postępowanie wewnątrzspółdzielcze..... 14
DZIAŁ III	Organy Spółdzielni..... 15
	Rozdział I Postanowienia ogólne..... 15
	Rozdział II Walne Zgromadzenie..... 16
	Rozdział III Rada Nadzorcza..... 26
	Rozdział IV Zarząd..... 32
	Rozdział V Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu..... 34
DZIAŁ IV	Wkłady Mieszkaniowe i budowlane..... 35
	Rozdział I Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego..... 35
	Rozdział II Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu..... 38
DZIAŁ V	Tytuły prawne do lokali..... 40
	Rozdział I Postanowienia ogólne..... 40
	Rozdział II Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu..... 41
	Rozdział III Spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym..... 45
	Rozdział IV Odrębna własność 47
	Rozdział V Najem lokali, dzierżawa gruntu 50
	Rozdział VI Zamiana lokali 51
DZIAŁ VI	Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych..... 52
DZIAŁ VII	Przekształcenie tytułów prawnych do lokali 53
	Rozdział I Zasady ogólne 53
	Rozdział II Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 54
	Rozdział III Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego użytkowego, garażu 55
	Rozdział IV Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego..... 56
	Rozdział V Przekształcenie najmu lokali 57
	Rozdział VI Przekształcenie najmu lokalu użytkowego 58
DZIAŁ VIII	Gospodarka Spółdzielni..... 59
	Rozdział I Zasady ogólne 59
	Rozdział II Zarządzanie nieruchomościami, opłaty za używania lokali ... 61
	Postanowienia końcowe 67

DZIAŁ I Postanowienia ogólne

§ 1.

Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.), zwanego dalej Prawem Spółdzielczym, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.), zwaną dalej: ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niniejszego statutu i regulaminów.

§ 2.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „Łuczniczka” w Radomiu.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Radom, ul. Paderewskiego 23.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
5. Spółdzielnia może używać skrótu SBM „Łuczniczka”.

§ 3.

1. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
 - 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie,
 - 3) działalność obiektów kulturalnych,
 - 4) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - 5) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.
4. 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 mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.
 - 8) Wynajmowanie lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach (lokalach garażowych).
5. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach tej działalności Spółdzielnia:
- 1) nabywa grunty na własność lub użytkowanie wieczyste,
 - 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne wraz z pełną infrastrukturą osiedlową, urządzenia pomocnicze i gospodarcze, obiekty i lokale użytkowe oraz garaże,
 - 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym, członków Spółdzielni, a także w zakresie zleconym – majątkiem innych podmiotów,
 - 4) może prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, zakłady remontowo – budowlane i inne zakłady wg potrzeb,
 - 5) może prowadzić działalność społeczno – wychowawczą, oświatową i kulturalną w formach przewidzianych prawem,
 - 6) organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc i krzewi kulturę współzycia,
 - 7) może sprzedawać w drodze umowy lub przetargu mieszkania lub lokale o innym przeznaczeniu w budynkach wielorodzinnych, małych domach mieszkalnych oraz domy jednorodzinne – stanowiące własność Spółdzielni,
 - 8) może prowadzić inwestycje zleczone przez inne podmioty gospodarcze,

- 9) może realizować budownictwo wielorodzinne korzystając z preferencyjnych kredytów przeznaczonych na budowę lokali mieszkalnych na wynajem, a także mieszkań o statusie lokatorskim.

§ 5.

Spółdzielnia może tworzyć na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe lub przystępować do innych organizacji społecznych i gospodarczych.

DZIAŁ II C członkowie

Rozdział I

Powstanie członkostwa

§. 6.

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miał ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkiem Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze 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.

§ 7.

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 (w drodze umowy, dziedziczenia, zapisu lub przysądzenia),

- 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zawiadomienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem punktu 6,
 - 6) Prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
 - 7) Przepisy § 6 i 7 Statutu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym, a także do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Jeżeli okoliczności określone w poprzednich ustępach zaistniały przed 09.09.2017r. osoba nie będąca członkiem, o której mowa w powyższych ustępach nabywa członkostwo 09.09.2017 r.
 3. W przypadkach określonych w poprzednich ustępach Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą do zmian w rejestrze członków.
 4. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w powyższych ustępach.
 5. Osoba, o której mowa w powyższych ustępach, zobowiązana jest w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2, 3, 4 i 5 do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
 - 1) Imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
 - 2) Adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie jej przysługiwało prawo,
 - 3) Miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, a w przypadku osoby prawnej KRS, NIP, REGON,
 - 5) Imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2,
 - 6) Numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - 7) Osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.

- 8) Oświadczenie dotyczące zgody na przetwarzanie danych osobowych.
6. Zapis ust. 5 dotyczy również najemców i osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu bez względu na ich członkostwo w Spółdzielni.
 7. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 5 Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
 8. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 9. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W tym celu osoby, o których mowa w zdaniu pierwszym wyznaczają spośród siebie w formie zgodnego oświadczenia podpisanego przez wszystkich uprawnionych osobę, która stanie się członkiem Spółdzielni. Osoba staje się członkiem Spółdzielni od dnia złożenia oświadczenia. W przypadku zgłoszenia kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
 10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 9. i pozostają członkami.

§ 8.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - 1) Imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,

- 2) Adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje prawo, miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
- 3) PESEL osoby fizycznej, KRS, NIP, REGON osoby prawnej.
7. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności, deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.
8. W formie pisemnej składa się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji - w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
9. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji członkowskiej podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
10. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
11. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
12. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić na piśmie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
13. Jeżeli prawo odrębnej 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 te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
14. Jeżeli prawo określone w ust. 12 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 12 i pozostają członkami Spółdzielni.
15. Najemca nie może być członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem wynikającym z art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 9.

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi rejestr członków Spółdzielni zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, KRS, NIP REGON osoby prawnej,
 - 5) wysokość wniesionych wkładów,
 - 6) liczbę zadeklarowanych do 09.09.2018 r. udziałów,
 - 7) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - 8) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
 - 9) zmiany danych określonych w punktach 1-6,
2. Załącznikiem do rejestru członków jest wykaz członków będących dłużnikami posiadających zaległości powyżej 3 miesięcy, sporządzony raz na kwartał.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

Rozdział II

Prawa i obowiązki członków

§ 10.

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje w szczególności:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 4) prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi
Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalanych na podstawie Statutu określa Zarząd Spółdzielni i pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
 - 5) prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni,

- 6) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w statucie,
 - 7) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 8) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu po spełnieniu wszystkich wymogów określonych ustawą i statutem.
 - 9) prawo kwestionowania na drodze sądowej zasadności zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 10) prawo do przeglądania rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i bilansem oraz protokołów z lustracji,
 - 11) 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,
3. Członkowi przysługują również inna prawa przewidziane w ustawach lub niniejszym statucie.

§ 11.

1. Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów.
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych.
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany i inne koszty związane z wybudowaniem lokalu oraz pokryć koszty związane z przeniesieniem własności lokalu,
- 4) uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez terminowo uiszczanie opłaty zgodnie z postanowieniami Statutu.
- 5) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną i kulturalną oraz oświatową prowadzoną przez Spółdzielnię,

- 6) uiszczać opłaty, o których mowa w pkt. 5 terminowo do ostatniego dnia każdego miesiąca od dnia postawienia lokalu do dyspozycji.
- 7) uczestniczyć w spłacie kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego na budowę oraz pokrywać koszty eksploatacji i remontów nieruchomości Spółdzielni,
- 8) przejąć zobowiązania przypadające w wyniku rozliczenia na przekazany mu dom lub lokal oraz przejąć jego własność,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni i kwestionariuszu osobowym oraz o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 10) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 11) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
- 12) przestrzegać regulamin porządku domowego i zasad współżycia społecznego,
- 13) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 14) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 15) powiadomić na piśmie Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu jeśli czynność ta ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, a także powiadomić o zmianie adresu zamieszkania (korespondencji),
- 16) udostępnić lokal w celu: usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, dokonania przeglądu okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 17) udostępnić lokal w celu wykonania koniecznych robót obciążających Spółdzielnię, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 18) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 19) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 20) uzyskać zgodę Zarządu na dokonanie zmian w lokalu bądź jego modernizację,

- 21) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu, przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 22) wykonywać inne obowiązki określone ustawie lub w Statucie Spółdzielni.

Rozdział III

Ustanie członkostwa

§ 12.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia ze Spółdzielni członka będącego założycielem lub właścicielem,
- 2) śmierci członka oraz ustania osoby prawnej,
- 3) zaistnienia okoliczności o których mowa w § 14.

§ 13.

1. Członek Spółdzielni będący założycielem lub właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym na piśmie,
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 tydzień i rozpoczyna się następnego dnia po złożeniu wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Zarząd może na wniosek członka skrócić okres wypowiedzenia do jednego dnia.

§ 14.

1. Członkostwo 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.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały wskazującej, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w terminie późniejszym.

3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokali lub lokalu.
5. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
6. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017 r. nie przysługiwało:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego,
 - 4) prawo odrębnej własności lokalu,
 - 5) udział w prawach określonych w punktach 1 – 4,
 - 6) roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
 - 7) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
7. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w powyższych ustępach Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów lub odpisów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą do zmian w rejestrze członków.

§ 15.

Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osoby prawnej.

Rozdział IV

Wpisowe i udziały

§16.

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017 r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 09.09.2017 r., to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.

3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów lub odpisów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział w nominalnej wysokości z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
7. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

Rozdział V

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 17.

Od uchwały, decyzji podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 18.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu pisemnie powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie będzie możliwe ze względu na jego skomplikowanie i pracochłonność, w ciągu trzech miesięcy od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. W przypadku odmownego załatwienia wniosku w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu.
Jeżeli członek we wskazanym terminie nie złoży odwołania decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 19.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia jej podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

§ 20.

1. Zawiadomienie, odpisy uchwał itp. zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub też nie podjęte w terminie mają moc doręczenia.
2. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie złożone po upływie terminu określonego w Statucie, jeżeli opóźnienie nie przekroczyło 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
3. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia i terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
4. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członka jego praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ III Organy Spółdzielni

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 21.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

3. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

§ 22.

Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do miejsc w organie Spółdzielni, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według w/w zasad.

§ 23.

1. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w § 21 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut.
2. Każdy członek ma 1 głos bez względu na ilość udziałów.

§ 24.

Członkowie innych niż Zarząd organów Spółdzielni nie otrzymują wynagrodzenia, ani ryczałtu pieniężnego bez względu na ilość posiedzeń – pracują społecznie.

Rozdział II

Walne Zgromadzenie

§ 25.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 26.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalenie 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 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 podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,

- 5) podejmowanie uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia organizacji gospodarczych lub społecznych i występowania z nich, w tym także nabycia, zbycia udziałów w tych organizacjach,
 - 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
 - 10) uchwalanie zmian Statutu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku spółdzielczego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania uchwał w tym zakresie,
 - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
2. Postanowień ust. 1 pkt 5) nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz udziałów (miejsc postojowych) w garażach wielostanowiskowych oraz garaży wolnostojących.

§ 27.

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika ustanowionego w formie pisemnej do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego. Pełnomocnictwo powinno określać:
 - 1) wskazanie danych mocodawcy i adresu jego lokalu w zasobach,
 - 2) imię i nazwisko pełnomocnika, jego numeru dokumentu tożsamości,
 - 3) wskazanie daty Walnego,
 - 4) zakres pełnomocnictwa,
 - 5) czytelny podpis mocodawcy.
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.

5. W przypadku osobistego udziału członka jego pełnomocnik nie może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
6. Pełnomocnictwo powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
7. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
8. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez członka Zarządu Spółdzielni, który decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
9. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
10. Chwila odczytania pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
11. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
12. Pełnomocnik nie może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu jako członek Prezydium lub Komisji.
13. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu podczas Walnego Zgromadzenia.
14. Ekspertem członka może być osoba mająca stopień naukowy doktora. Pomoc prawną członka może świadczyć adwokat lub radca prawny.
15. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
16. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
17. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego opiekuna lub ustanowionego w tym celu przedstawiciela ustawowego. Przedstawiciel ten lub opiekun nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
18. Każdy członek spółdzielni dysponuje jednym głosem
19. Członkowie Zarządu i osoby zaproszone przez Zarząd oraz obsługa ekspercka i techniczna uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu.
20. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni przez Zarząd goście.

21. Warunkiem uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu jest punktualne przybycie i okazanie dokumentów uprawniających do udziału oraz dokumentów tożsamości.
22. Do czasu wyboru komisji mandatowo-skrutacyjnej głosy liczą osoby wskazane przez prowadzącego obrady.
23. Obrady Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej mogą być nagrywane celem sporządzenia protokołu.
24. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia:
 - 1) prowadzi obrady,
 - 2) udziela i odbiera głos,
 - 3) ogranicza czas wypowiedzi do 5 minut w jednej sprawie,
 - 4) pilnuje realizacji porządku obrad,
 - 5) ogłasza przerwę,
 - 6) zamyka obrady.
25. Porządek obrad opracowany przez Zarząd i umieszczony w zawiadomieniu ewentualnie zmieniony w wyniku zgłoszonych przez członków projektów uchwał, żądań i poprawek jest odczytywany po otwarciu obrad.
26. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu według następujących zasad:
 - 1) Członek Spółdzielni zgłasza się do Przewodniczącego,
 - 2) Przewodniczący podejmuje decyzję o udzieleniu głosu według kolejności zgłoszeń z pierwszeństwem członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni,
 - 3) Członek podchodzi do mównicy, przedstawia się poprzez wskazanie imienia i nazwiska oraz numeru mandatu,
 - 4) Członek rozpoczyna wypowiedź,
 - 5) Członek zobowiązany jest przerwać wypowiedź w przypadku decyzji Przewodniczącego.

§ 28.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku do 30 czerwca każdego roku,
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 członków
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

5. W przypadku wskazanym w pkt 3 niniejszego paragrafu Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu **czterech** tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza Spółdzielni.
6. 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.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
8. Porządek obrad walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 29.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania:
 - członkowie Spółdzielni,
 - związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia członków dokonuje się poprzez wywieszenie zawiadomień o Walnym Zgromadzeniu na klatkach schodowych nieruchomości, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni, w siedzibie Zarządu i Administracji Spółdzielni.

§ 30.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 31.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 29. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej zebrania.
3. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 27 dokończenia przerwanej Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 32.

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków Spółdzielni. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w głosowaniu.
2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków tych organów. Jednakże na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne.

§ 33.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. O tym, sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 34.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów ze swego grona:
 - 1) Komisję mandatowo – skrutacyjną w składzie 3 osób, której zadaniem jest:
 - a) Sprawdzenie listy obecności,
 - b) sprawdzenie zdolności Walnego Zgromadzenia do podejmowania uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
 - d) zbadanie ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków oraz wylegitymowanie przedstawicieli

ustawowych członków małoletnich względnie osób posiadających ograniczoną zdolność do czynności prawnych,

- 2) Komisję wyborczą w składzie 3 osób, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przewidziano wybory do Rady Nadzorczej, zadaniem tej komisji jest ustalenie listy kandydatów do Rady.
- 3) Inne komisje w miarę potrzeby.

§ 35.

1. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
2. Uchwały komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie, z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.

§ 36.

Z czynności komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 37.

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się.
2. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń na piśmie, z podaniem nazwiska i imienia.
3. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom Naczelnej Rady Spółdzielczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos.
5. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemówiła.
Nie dotyczy to reprezentantów Naczelnej Rady Spółdzielczej i związków.
6. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - 1) głosowania bez uprzedniego przeprowadzenia dyskusji,
 - 2) przerwania dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy mówców,
 - 4) ograniczenia czasu przemówień,
 - 5) zarządzenia przerwy w obradach,

6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków

7. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden za i jeden przeciw wnioskowi.
8. Wnioski formalne Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
9. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu mogą być składane na piśmie na ręce sekretarza Walnego Zgromadzenia z podaniem imienia i nazwiska oraz w przypadku pełnomocnika wskazanie danych mocodawcy (reprezentowanego członka).
10. Po zakończeniu dyskusji - jeżeli porządek obrad wskazuje na podjęcie uchwały – przewodniczący zarządza głosowanie.
11. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „Dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie wyklucza celowość głosowania wniosków pozostałych.

§ 38.

1. Obecni na Walnym Zgromadzeniu członkowie mogą zgłaszać kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Liczba kandydatów nie jest ograniczona.
2. Zgłoszenie odbywa się ustnie lub pisemnie do komisji wyborczej w czasie wyznaczonym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz imienia i nazwiska zgłaszającego. W przypadku pełnomocnika wskazanie danych reprezentowanego członka.
3. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
4. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w § 42 ust. 3 i 4.
5. Komisja wyborcza przygotowuje listę kandydatów spośród zgłoszonych osób, które w sposób określony w ust. 4 wyraziły zgodę na kandydowanie.
6. Członkowie Komisji Mandatowo Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
7. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo Skrutacyjnej.
8. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.

9. Głos jest nieważny, jeżeli karta wyborcza:

- 1) zawiera nazwisko lub nazwiska osoby lub osób dopisanych przez głosującego z poza oficjalnej listy kandydatów,
- 2) jest przekreślona,
- 3) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

10. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo Skrutacyjna, która z czynności sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.

11. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

12. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się wybory spośród tych kandydatów.

13. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.

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

15. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się przez złożenie odpowiednich kart do urny w obecności Komisji Mandatowo Skrutacyjnej.

§ 39.

1. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym wypadku stosuje się § 30 ust. 1 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie § 24 przerwanej Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwanej porządku obrad.
4. Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków ogłasza przewodniczący po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 40.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Zebrania. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 30 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.

2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd przez co najmniej 10 lat.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
5. Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w statucie rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym.
6. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

Rozdział III

Rada Nadzorcza.

§ 41.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 42.

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni w głosowaniu tajnym.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni – wskazana przez osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą być wybierani i nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni, prowadzący działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, zalegający w momencie wyborów z wnoszeniem opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali w Spółdzielni za co najmniej trzy miesiące, prawomocnie skazani za przestępstwo. 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 Nadzorczej.
4. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą być wybierani i nie mogą również wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej lub w linii bocznej do drugiego stopnia. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.

§ 43.

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata i rozpoczyna się od dnia wyborów członków Rady.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym ogłoszono jej skład, do Walnego Zgromadzenia odbytego w trzecim roku, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

§44.

Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, prezydium Rady i komisji nie przysługuje wynagrodzenie ani ryczałt.

§ 45.

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia konkurencji, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
5. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
6. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłączenie ich dotyczących.

§46.

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następujące w przypadku:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) zaistnienia okoliczności o których mowa w § 42 ust. 3 – 4.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego – do końca kadencji Rady Nadzorczej.

§ 47.

Rada Nadzorcza powołuje prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
Tak ukonstytuowane prezydium organizuje pracę Rady.

§ 48.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych, planów remontów i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - e) kontrola wykonania planów gospodarczych i planów remontów Spółdzielni, badanie stanu majątkowego Spółdzielni,
 - f) wybór biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez

Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,

- 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalenia wysokości wkładów,
 - 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 13) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego,
 - 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenie wysokości opłat za lokale,
 - 15) uchwalanie zasad przetargów na zbywanie praw do lokali,
 - 16) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
 - 17) ustalanie odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadającymi na zajmowane przez członka lokale,
 - 19) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
 - 20) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonaniem wniosków polustracyjnych.
 - 21) podejmowanie po złożeniu wniosku przez Zarząd, decyzji o przekazaniu w administrowanie nieruchomości, mające na celu zabezpieczenie obsługi technicznej, księgowej i administracyjnej, przy zachowaniu działania organów Spółdzielni.
2. Rada może uchwalić regulamin Rady Nadzorczej, Zarządu, Komisji Rady i inne regulaminy, o których mowa w Statucie.
 3. Rada Nadzorcza po podjęciu uchwały może żądać od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 4. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 49.

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną, której zadaniem jest badanie gospodarki finansowej Spółdzielni, prawidłowości rozliczeń z członkami, wstępne badanie sprawozdań finansowych i kontrola zabezpieczenia majątku Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza w miarę potrzeby może powoływać komisje do zbadania poszczególnych spraw.
3. Do składu komisji mogą być dokooptowane przez Radę Nadzorczą osoby nie będące członkami Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowy zakres i tryb działania komisji, w przypadku ich wybrania, określają zasady uchwalone przez radę Nadzorczą.

§ 50.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz w kwartale.
2. Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej prowadzi przewodniczący lub inny członek Rady.

§ 51.

1. Zawiadomienia o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej wraz z proponowanym porządkiem obrad powinny być doręczone członkom Rady, Zarządowi i zaproszonym gościom co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem.
2. Do zawiadomień należy dołączyć, w miarę potrzeby projekty uchwał i inne materiały w sprawach, które mają być rozpatrzone przez Radę.

§ 52.

Posiedzenie Rady Nadzorczej prowadzi przewodniczący Rady lub jego zastępca, stwierdzając prawidłowość zwołania zebrania i jego zdolność do podejmowania uchwał.

§ 53.

1. Decyzje Rady Nadzorczej zapadają w formie uchwał.
2. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne, jeżeli zostały podjęte w obecności większości jej członków.
3. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów członków obecnych na posiedzeniu. W razie równej liczby głosów za i przeciw uchwale, głosowanie należy powtórzyć.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady.

5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz zaproszeni przez Radę i Zarząd goście.
6. Rada Nadzorcza i Zarząd mogą odbywać wspólne posiedzenia, z których spisywany jest wspólny protokół.

§ 54.

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym.
2. Głosowanie tajne odbywa się przy wyborach i odwoływaniu członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępców.
3. Ponadto głosowanie tajne odbywa się na żądanie co najmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej obecnych na posiedzeniu.
4. Członek Rady Nadzorczej nie uczestniczy w głosowaniu nad uchwałą w sprawie osobiście go dotyczącej.

§ 55.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej są protokołowane. Protokół podlega przyjęciu na następnym posiedzeniu Rady.
2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i innych, w których członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
3. Przyjęty protokół podpisany jest przez przewodniczącego oraz sekretarza Rady.

§ 56.

1. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu Spółdzielni w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Kandydatów na poszczególnych członków Zarządu, obecni na posiedzeniu zgłaszają bezpośrednio do przewodniczącego posiedzenia. Zgłaszanie kandydatur odbywa się z podaniem imienia i nazwiska kandydata wraz z uzasadnieniem kandydatury.
3. Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na posiedzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Zebrani mogą uzależnić rozpatrywanie kandydatur od przedłożenia im dokumentów stwierdzających kwalifikacje kandydatów, nadto żądać osobistej obecności kandydata na posiedzeniu.
4. Po zgłoszeniu kandydatur przewodniczący zapoznaje zebranych z ostateczną listą kandydatów i zarządza wybranie komisji skrutacyjnej dla przeprowadzenia wyborów.
5. Komisja skrutacyjna w składzie 3 osób przygotowuje karty wyborcze.

§ 57.

1. Głosowanie na poszczególnych członków Zarządu odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji skrutacyjnej.
2. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
3. W przypadku, gdy liczba nie skreślonych nazwisk na złożonej do urny karcie jest większa od liczby miejsc w składzie Zarządu, uznaje się kartę wyborczą za nieważną.
4. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjna. Przewodniczący komisji skrutacyjnej ogłasza wyniki głosowania.
5. Wybory prezesa Zarządu, jego zastępcy oraz pozostałych członków Zarządu przeprowadzane są odrębnie. Za wybranego uważa się kandydata, który uzyskał największą liczbę głosów, nie mniej niż 50% ważnie oddanych głosów. W przypadku równej liczby głosów, głosowanie należy powtórzyć.
6. W skład Zarządu nie może wchodzić osoba pozostająca w związku małżeńskim lub stosunku pokrewieństwa i powinowactwa z członkiem Rady Nadzorczej.

§ 58.

Rada Nadzorcza jest zobowiązana do udzielenia odpowiedzi na otrzymane skargi i wnioski członków Spółdzielni, w terminach przewidzianych prawem i statutem Spółdzielni.

§ 59.

Dokumenty związane z działalnością Rady Nadzorczej przechowuje Zarząd.

Rozdział IV

Zarząd

§ 60.

1. Zarząd składa się z 4 osób, w tym prezesa i dwóch zastępców.
2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu (w głosowaniu tajnym). Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała ta wymaga zwykłej większości głosów i pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę albo powołania, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

5. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
6. Członek Zarządu może zrzec się pełnienia funkcji członka Zarządu w formie pisemnej rezygnacji.

§ 61.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Walnemu Zgromadzeniu.

§ 62.

3. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i miejsca postojowego dla samochodów,
 - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i miejsca postojowego dla samochodów,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
 - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 9) sporządzanie rocznych bilansów i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu.
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 12) udzielanie pełnomocnictw,
 - 13) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji rządowej oraz organizacjami społecznymi i gospodarczymi,
 - 14) podejmowanie decyzji w sprawach wynajmowania lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych dla samochodów.
 - 15) podejmowanie decyzji w sprawie egzekucji należności finansowych wobec Spółdzielni,

- 16) odpisywanie na straty, o ile wartość straty nie przekracza 10-krotnej wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- 17) zatwierdzanie regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni,
- 18) opracowanie projektu struktury organizacyjnej Spółdzielni i przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.

§ 63.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu.
3. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby.
4. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.
5. Podziału czynności pomiędzy poszczególnymi członkami Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.

§ 64.

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

Rozdział V

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 65.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 66.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka lub członków Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 67.

1. Przekazywanie czynności przez ustępujący Zarząd nowemu Zarządowi lub Radzie Nadzorczej dokonywane jest w formie protokołu zdawczo-odbiorczego. Obowiązek ten dotyczy również przekazywania funkcji przez poszczególnych członków Zarządu.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy powinien zawierać wykaz przekazywanych akt i dokumentów z opisem stanu prowadzonych spraw, w tym spraw znajdujących się w trakcie załatwiania i nie załatwionych (z podaniem przyczyn).
3. Egzemplarze protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisane przez osoby uczestniczące w czynnościach przekazywania, otrzymują przekazujący i przejmujący, a trzeci egzemplarz protokołu pozostaje w aktach Spółdzielni.

DZIAL IV Wkłady mieszkaniowe i budowlane

Rozdział I

Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego.

§ 68.

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą

ze środków publicznych lub 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 jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na lokal osoby uprawnionej. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przez koszt budowy lokalu rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na dany lokal.

§ 69.

Osoby, które ubiegają się o ustanowienie na ich rzecz:

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego dla samochodu.
- są zobowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

§ 70.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 69. dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalania terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy.
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego.
2. Dla realizacji inwestycji Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej poszczególnych lokali zawierające:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - 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 i więcej budynków i rozliczanie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),

- 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjność),
 - 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy.
3. Zasady zawarte w ust. 2 stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

§ 71.

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 69, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez *osoby* zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
3. Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.
4. Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym, nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeżeli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 72.

Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadania inwestycyjnego oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 73.

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

§ 74.

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 zobowiązać się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 75.

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w Statucie, regulaminie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba zobowiązany jest do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 76.

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

Rozdział II

Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 77.

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 84 ust 2 pkt. 1 Statutu w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzysta 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 § 160 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 78.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia 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 których mowa w § 73 Statutu.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 79

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
W rozliczeniu nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty osobom uprawnionym należności z tytułu wygasłego prawa jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez

osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

§ 80.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
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, o którym mowa w art. 7 ust. 1 usm. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

DZIAŁ V Tytuły prawne do lokali

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 81.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, domu jednorodzinnego, garażu lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, garaże i miejsca postojowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

Rozdział II

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 82.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 83.

Spółdzielnia może ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego wyłącznie na rzecz osób

spełniających warunki określone w przepisach regulujących realizację tego typu budownictwo.

§ 84.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z nowych inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna być pod rygorem nieważności zawarta w formie pisemnej.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna określać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego – określonego w umowie,
 - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, stanowiący podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) wielkość lokalu, termin oddania lokalu do użytku oraz wysokości terminy wpłat na wkład mieszkaniowy,
 - 5) warunki rozwiązania umowy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład mieszkaniowy na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 85.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, z którą była zawarta lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, z którą była zawarta lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymała warunków umowy.

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

§ 86.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
5. Przepis ust. 4 nie narusza uprawnień do dziedziczenia wkładu.
6. Umowa o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 87.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadkach, o których mowa w § 86 Statutu, roszczenie o zawarcie umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest małżonek, zstępny (potomkowie – dzieci, wnuki, itd.), wstępny (przodkowie – ojciec, matka, itd.), rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która faktycznie pozostaje we wspólnym pożyciu.

3. Umowę, o której mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała odpowiednio razem z 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 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Osoba, o której mowa w ust. 1 i 4 zobowiązana jest z chwilą zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnieść wkład mieszkaniowy lub przedłożyć dokumenty potwierdzające nabycie przez nią uprawnień do wkładu mieszkaniowego po byłym członku Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 88.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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 art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 powinno być złożone na piśmie pod rygorem nieważności w formie oświadczenia podpisanego przez oboje małżonków, których własnoręczność potwierdza notariusz, bądź umowy sporządzonej przed notariuszem lub w formie prawomocnego postanowienia sądowego o podziale majątku wspólnego.

§ 89.

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa z niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2. Z zastrzeżeniem ust. 5 Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz publikuje w prasie lokalnej Szczegółowe zasady organizacji i przeprowadzania przetargów określa Rada Nadzorcza zgodnie z § 48 ust. 1 pkt 15) Statutu.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. 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, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 2) Osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

Rozdział III

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

§ 90.

1. Wydane przed 24 kwietnia 2001 r. przydziały lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.

§ 91.

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

§ 92.

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 dokonania czynności prawnych związanych wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu 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.

§ 93.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 11 ust.1 pkt.4 i 7 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 94.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 95.

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

§ 96.

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

§ 97.

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

Rozdział IV

Odrębna własność lokalu.

§ 98.

1. Z **osobą** ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji 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** do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu wpłaty wkładu bądź harmonogramu wpłaty rat.
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,

- 6) określenie zasad ustalanie kosztów budowy lokalu,
 - 7) inne postanowienia wynikające z zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek, o którym mowa w ust.1, wnosi wkład budowlany na zasadach określonych w § 75 Statutu.

§ 99.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 99, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 100.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 98, 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 trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 101.

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

§ 102.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa w § 98 Statutu odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji osoby uiszcza ona opłaty, o których mowa w § 160 Statutu.

§ 103.

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

§ 104.

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

§ 105.

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 106.

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega 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.
2. Do egzekucji z prawa odrębnej własności lokalu stosuje się przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 107.

Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do garażu i ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Rozdział V

Najem lokali, dzierżawa gruntu.

§ 108.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne - znajdujące się w budynkach wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale także w innych budynkach, jeżeli nie może ustanowić do nich spółdzielczego lokatorskiego prawa lub prawa odrębnej własności, ze względu na cechy techniczno-użytkowe tych lokali lub brak na nie popytu.

§ 109.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne których mowa w § 108 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Tryb, zasady oraz warunki wynajmu lokali mieszkalnych określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. Warunki wynajmu lokali mieszkalnych będą określone w umowie zawartej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

§ 110.

1. Spółdzielnia może wynajmować członkom Spółdzielni, osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami Spółdzielni lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Spółdzielnia może wdzierżawiać osobom, o których mowa w ust. 1 grunty będące jej własnością lub współwłasnością oraz będące w jej użytkowaniu wieczystym.
3. Dobór najemców lokali użytkowych i dzierżawców gruntów następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 111.

1. Warunki wynajmu lokali użytkowych garaży, miejsc postojowych i dzierżawy gruntów będą określone w umowie zawartej przez Spółdzielnię z najemcą (dzierżawcą). Umowa wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.
2. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu z wyjątkiem lokali wybudowanych na sprzedaż, a czasowo wynajmowanych wymaga uchwały walnego zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu wynikających z art. 39 ustawy o spółdzielniach.

Rozdział VI

Zamiana lokali .

§ 112.

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 113.

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinny) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. 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.

§ 114.

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 115.

Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów jednorodzinnych i garaży.

DZIAŁ VI Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych

§ 116.

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według dat złożonych wniosków o zawarcie umowy o budowę lokalu i gotowość pokrywania kosztów budowy lokalu.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.1 członek ma prawo do uzyskania budynkach nowowytbudowanych:
 - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - prawa odrębnej własności lokalu.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek 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, warunkach i terminie przystąpienia do zawarcia umowy, o której mowa w ust. 3 członek jest informowany pisemnie lub w drodze ogłoszeń prasowych.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów 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 i następuje w kolejności daty złożenia wniosku przez te osoby.

§ 117.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze prawo do mieszkania może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 87 Statutu.
2. W celu zbycia lokalu, o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia organizuje przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu. Ceną wywoławczą jest rynkowa wartość lokalu, jeżeli do lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Zawiadomienie o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia dokonuje poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w lokalnej prasie w terminie, co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym przetargiem.
4. Tryb i zasady przetargu na ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa Rada Nadzorcza.
5. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 160 Statutu.

§ 118.

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. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię na mocy art. 17¹² Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

DZIAŁ VII Przekształcenie tytułów prawnych do lokali

Rozdział I Zasady ogólne.

§119.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust.1 nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, którego koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 120.

Członek i osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu są uprawnieni do żądania by Spółdzielnia przeniosła na nich własność lokalu.

§ 121.

Spółdzielnia zawiera umowę o której mowa w § 125, 129 i 133 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 122.

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i kontynuować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali

w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.

4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wartości rynkowej do rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2-4 określa Rada Nadzorcza.

§ 123.

Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.

§ 124.

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

Rozdział II

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

§ 125.

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 84 ust. 2 pkt 1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) Spłaty nominalnej części umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
- 3) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 160 Statutu.

§ 126.

1. Warunki finansowe przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określone w § 125 nie dotyczą mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995 r, o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996 r nr 5 poz.32 ze zmianami).
2. W przypadku o którym mowa w ust.1 przekształcenia lokatorskiego prawa dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 127.

Wpłaty, o których mowa w § 125 wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wnieść do Spółdzielni w terminie ustalonych przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany przez Zarząd w pisemnym zawiadomieniu.

§ 128.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 125 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na ich rzecz własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

Rozdział III

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.

§129.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, garażu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal, garaż, 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 §11 ust. 6 i 7.

§ 130.

Po śmierci członka spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 129 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, garażu.

§ 131.

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze własnościowe 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.

§ 132.

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, garażu lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 124, poz. 1361 z póź. zm.)

Rozdział IV

Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 133.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tą osobę ułamkowy udział we współwłasności garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez uprawnione osoby:

- 1) Spłaty przypadającej 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 § 164 Statutu.

§134.

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w §133, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17¹⁴ ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 135.

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w §133 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

Rozdział V

Przekształcenie najmu lokali.

§136.

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przyjęciem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu przejęcia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu,
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
 - a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
 - b) wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach

wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia na była budynek nieodpłatnie.

§ 137.

Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.

§ 138.

1. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez Spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U. z 2017r. poz. 130 i 1529).
2. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 139.

Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielenia bonifikaty od kwoty, o której mowa w § 136 ust. 1. pkt 2.

§ 140.

1. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z 9 ust.1 ustawy z dnia 12 października 1994r o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. z 2014 r, poz. 1381), podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w § 136 ust. 1.
2. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

Rozdział VI

Przekształcenie najmu lokalu użytkowego.

§141.

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

- 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 142.

1. Na pisemny wniosek najemcy lokalu użytkowego, wybudowanego na sprzedaż (czasowo wynajmowanego), Spółdzielnia może zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez najemcę:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części kosztów zadania inwestycyjnego przez wniesienie wkładu budowlanego, lub wnieść wartość rynkową lokalu jeżeli między datą wybudowania lokalu, a złożeniem przez najemcę wniosku o przeniesienie własności lokalu uległa istotnej zmianie jego wartość rynkowa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Decyzję w sprawie zmiany tytułu prawnego do lokalu użytkowego czasowo wynajmowanego określonego w ust. 1 podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 143.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 141 i 142 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

DZIAŁ VIII Gospodarka Spółdzielni

Rozdział I

Zasady ogólne

§ 144.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego.
2. Członkowie Spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.

§ 145.

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.

§146.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
3. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
 - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
4. Zasady gospodarowania zakładowym funduszem świadczeń socjalnych określa Zarząd Spółdzielni.

§ 147.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 161 ust 4 pkt 3 Statutu.

§ 148.

Podział nadwyżki bilansowej z własnej działalności gospodarczej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 149.

1. W przypadku straty na działalności Spółdzielni kolejność jej pokrywania jest następująca:
 - 1) z funduszu zasobowego,
 - 2) z funduszu udziałowego,
 - 3) z funduszu na remonty,

§ 150.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

§ 151.

Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych odrębnymi przepisami.

§ 152.

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

Rozdział II

Zarządzanie nieruchomościami, opłaty za używanie lokali.

§ 153.

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. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 154.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 153 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe stawki opłat z tytułu użytkowania lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
 - 2) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określone są przez Radę Nadzorczą.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 155.

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 lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 156.

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 użytkowej jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla budynków zasilanych z danego węzła cieplnego.

§ 157.

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu (w tym kuchni elektrycznych, gazowych) łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy wewnętrznej instalacji elektrycznej od gniazda bezpiecznikowego w tym przewody, gniazda, przyciski, wyłączniki,
 - 5) naprawy wewnętrznej instalacji domofonowej, w tym przewody i unifon,
 - 6) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych oraz poziomów wodociągowych aż do pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 7) malowanie i tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,

- 8) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu,
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób w nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.

§ 158.

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 157 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 159.

1. Finansowanie remontów określonych w § 157 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję oraz rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiany instalacji)

§ 160.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy zimnej wody, gazu energii elektrycznej dla części wspólnych, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych itp. oraz kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
Opłaty mogą być pomniejszane o część kosztów, które pokryte zostały pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy zimnej wody, gazu energii elektrycznej dla części

wspólnych, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych itp. oraz pokrywaniu kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię przez uiszczanie comiesięcznych opłat.

Opłaty mogą być pomniejszone o część kosztów, które pokryte zostały pożytkami z działalności Spółdzielni.

3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy zimnej wody, gazu energii elektrycznej dla części wspólnych, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych itp. oraz pokrywaniu kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię przez uiszczanie comiesięcznych opłat. 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 comiesięcznych opłat.
4. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu.
Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy zimnej wody, gazu, energii elektrycznej dla części wspólnych, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych itp.
5. Za opłaty, o których mowa w ust.1-4, solidarnie odpowiadają z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub najemcami:
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.5 pkt.1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 161.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 160, jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania energii cieplnej.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale zatwierdza Rada Nadzorcza.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) Określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – budynek,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, lokal),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależnej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej powinien zawierać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc).
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nie równorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
 - 6) terminy rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli terminy zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 162.

1. Opłaty, o których mowa w § 160, powinny być uiszczane z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca, począwszy od dnia postawienia lokalu do dyspozycji członka.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana do powiadomienia użytkowników lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 163.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni można przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej..

§ 164.

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 165.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu, 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.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 166.

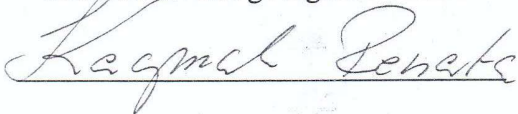
1. Niniejszy Statut obowiązuje od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

§ 167.

Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Łuczniczka” w Radomiu uchwałą Nr 10/2018 z dnia 27 czerwca 2018r.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia



Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

