

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W REDZIE

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Redzie, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Reda ul. Łąkowa 29 A.
3. Spółdzielnia działa na terenie miasta Redy woj. Pomorskie.
4. Czas trwania spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach określonych w szczególności w:

1. Ustawie prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (jedn. tekst Dz. U. 2017, poz. 1560 wraz z późniejszymi zmianami),
2. Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (jedn. tekst Dz. U. 2013, poz. 1222 wraz z późniejszymi zmianami),
3. Przepisach niniejszego Statutu,
4. Regulaminach uchwalonych przez organy statutowe Spółdzielni.
5. Innych ustawach.

§ 3

1. Spółdzielnia posiada osobowość prawną.
2. Majątek Spółdzielni stanowią zasoby mieszkaniowe, lokale użytkowe, obiekty towarzyszące i inne nieruchomości.
3. Spółdzielnia jest również „zakładem pracy” dla zatrudnionych w niej osób fizycznych - pracowników Spółdzielni na podstawie umów o pracę, wyboru lub powołania.

§ 4

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków może prowadzić wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
4. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych.

Cel i przedmiot Spółdzielni

§ 5

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

1. Przedmiotem działalności spółdzielni według PKD jest:

- 1) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków - 41.10.Z,
- 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - 68.10.Z,
- 3) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi - 68.20.Z,
- 4) działalność agencji obsługi nieruchomości - 68.31.Z,
- 5) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie - 68.32.Z,
- 6) działalność obiektów kulturalnych - 90.04.Z,
- 7) dystrybucja ciepła - 35.30.Z,
- 8) działalność usługowa w zakresie rozprowadzania wody - 36.00.Z,

- 9) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych - 43.11.Z,
- 10) wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych - 41.20.Z,
- 11) wykonywanie robót związanych z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych - 42.21.Z,
- 12) wykonywanie robót związanych z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych - 42.22.Z,
- 13) wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowanych - 42.99.Z,
- 14) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych - 43.91.Z,
- 15) wykonywanie robót związanych z budową dróg - 42.11.Z,
- 16) wykonywanie robót budowlanych specjalistycznych, gdzie indziej niesklasyfikowanych - 43.99.Z,
- 17) wykonywanie instalacji elektrycznych - 43.21.Z,
- 18) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych - 43.22.Z,
- 19) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych - 43.29.Z,
- 20) tynkowanie - 43.31.Z,
- 21) zakładanie stolarki budowlanej - 43.32.Z,
- 24) posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian - 43.33.Z,
- 25) malowanie, szklenie - 43.34.Z,
- 26) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych - 43.39.Z,
- 27) działalność rachunkowo – księgowa, doradztwo podatkowe - 69.20.Z.

2. Przedmiot działalności Spółdzielni 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,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 8) wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących jej własność, swoim członkom lub osobom niebędącymi członkami,
- 9) nabywanie na własność lub w użytkowanie wieczyste terenów z przeznaczeniem na prowadzenie działalności inwestycyjnej,
- 10) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

3. Spółdzielnia może również prowadzić inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 5. Kryteria organizacyjne i finansowe podjęcia przez Spółdzielnię innej działalności określa Walne Zgromadzenie.

Majątek Spółdzielni

§ 6

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

2. Do indywidualnych praw majątkowych poszczególnych członków Spółdzielni należą:

- 1) prawo odrębnej własności do lokalu i pomieszczeń przynależnych,
- 2) prawo do udziału we współwłasności działki gruntu związane z prawem odrębnej własności do lokalu mieszkalnego,
- 3) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

3. Majątek Spółdzielni, jako osoby prawnej, stanowią w szczególności:

- 1) nieruchomości z budynkami mieszkalnymi, z wyłączeniem lokali, dla których ustanowiono odrębne prawo własności do lokalu i współwłasności w działce gruntu związanej z tym prawem,
- 2) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społeczno-kulturalnej, administracyjnej i innej, z budynkami i innymi urządzeniami,
- 3) nieruchomości z urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu, związanymi z funkcjonowaniem poszczególnych budynków lub osiedli z zastrzeżeniem urządzeń służących do doprowadzenia lub odprowadzenia wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz innych urządzeń podobnych nienależących do części składowych gruntów lub budynków a wchodzących w skład przedsiębiorstw lub zakładów, które dostarczają te media.
- 4) nieruchomości niezabudowane, w tym parkingi i tereny rekreacyjne,
- 5) prawa wieczystego użytkowania lub własności terenu, na którym leżą wspomniane wyżej nieruchomości, z wyłączeniem prawa współwłasności gruntów związanych z odrębnym prawem własności do lokalu mieszkalnego,
- 6) majątek ruchomy,
- 7) aktywa i pasywa Spółdzielni.

§ 7

Dla realizacji celów statutowych Spółdzielnia może, za zgodą Walnego Zgromadzenia, przystępować do innych organizacji gospodarczych i społecznych.

Członkowie

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:

- a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- c) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- d) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo, jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

4. Osoba niemająca zdolności do czynności prawnych lub mająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych w sprawach związanych z przyjęciem w poczet członków Spółdzielni, ustanowieniem na ich rzecz lokatorskiego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu oraz w innych sprawach członkowskich, jest reprezentowana przed organami Spółdzielni przez swoich przedstawicieli ustawowych, a także ustanowionych postanowieniem sądu opiekunów prawnych lub kuratorów.

§ 9

Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 10

1. Osoba fizyczna staje się członkiem Spółdzielni, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, z chwilą spełnienia jednego z następujących warunków:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy o nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) w stosunku, do której upłynął terminu jednego roku, o którym mowa w § 52 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w § 52 ust. 2, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 52 ust. 2, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem lub w stosunku, do której zapadło prawomocne rozstrzygnięcie sądu w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w § 52 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w § 52 ust. 2, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
- 6) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
- 7) nabycia prawa odrębnej własności lokalu i złożenia deklaracji członkowskiej, o której mowa w § 12 Statutu.
- 8) najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem 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 jego przejęcia.

§ 11

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Udostępnianie danych rejestru, o którym mowa w ustępie 1 i 2, odbywa się w trybie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (jedn. tekst Dz. U. 2016, poz. 922 wraz z późniejszymi zmianami).

Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni nabywców prawa odrębnej własności lokalu.

§ 12

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa odrębnej własności lokalu lub jego współmałżonka jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być

złożona w formie pisemnej. Deklaracja podpisana przez przystępującego do Spółdzielni powinna zawierać jego imię i nazwisko, numer PESEL oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna – jej nazwę, siedzibą oraz numer wpisu i organ rejestrowy, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów a także status lokalu, o jaki ubiega się.

2. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały, jak i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.

3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, osób, o których mowa w § 12 ust. 1 jest zadeklarowanie wpłat:

- 1) wpisowego,
- 2) udziału albo udziałów,
- 3) właściwego, dla określonego w deklaracji lokalu, wkładu.

§ 13

1. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni nabywcy prawa odrębnej własności lokalu decyduje Zarząd Spółdzielni mając na uwadze spełnienie, przez osobę składającą deklarację, ustawowych przesłanek uprawniających do bycia członkiem Spółdzielni.

2. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

3. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w terminie 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O treści uchwały dotyczącej przyjęcia w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia.

4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale na adres wskazany we wniosku osoby ubiegającej się o przyjęcie.

5. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady w tej sprawie zainteresowany powinien być poinformowany w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem. Decyzja Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

6. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 10 niniejszego Statutu.

Wpisowe i udziały

§ 14

1. Członek Spółdzielni, którego stosunek członkostwa powstał przed dniem 9 września 2017r. lub wynika z nabycia prawa odrębnej własności lokalu obowiązany jest wnieść wpisowe i udziały członkowskie.

2. Wpisowe i udział wynoszą po 10 % aktualnie obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego w obowiązującym w danym roku rozporządzeniu Rady Ministrów – wydanym na podstawie ustawy o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (tekst jedn. Dz.U. 2017, poz. 847 wraz z późniejszymi zmianami).

3. Członek Spółdzielni obowiązany jest zadeklarować wpłaty następującej ilości udziałów:

- 1) jeden udział, jeżeli ubiega się o ustanowienie członkostwa na podstawie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni,
- 2) jeden udział, jeżeli ubiega się o ustanowienie członkostwa, a jest zamieszkującym wspólnie współmałżonkiem osoby posiadającej prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni,

- 3) pięć udziałów, jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego.
4. Zadeklarowane wpisowe oraz udziały członek zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
6. Członek Spółdzielni może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić jego udziały. Wypłata udziałów następuje w wartości nominalnej. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
7. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat na udziały.
8. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrot nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem oraz w wypadku, gdy jego udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
9. Jeżeli członkostwo ustanie przed wniesieniem wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwrotu udziałów Spółdzielnia dokona w terminie 30 dni od daty ustania członkostwa.

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa

§ 15

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe, z zastrzeżeniem przepisu z art. 3 ust. 3¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 16

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z tym, że członkami organów Spółdzielni nie mogą być osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności,
- 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością, a także uzyskiwania informacji o sposobie ich załatwienia,
- 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo do uczestniczenia z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu i żądania, w trybie przewidzianym w niniejszym Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo do żądania, w trybie określonym w Statucie, zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 6) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia, a także uchwał podjętych przez ten organ,
- 7) prawo do zaznajamiania się z rejestrem członków,
- 8) prawo zaznajamiania się z protokołami obrad Zarządu oraz Rady Nadzorczej a także z uchwałami podjętymi przez te organy, za wyjątkiem uchwał podlegających ochronie dotyczących indywidualnych spraw członków, a objętych ochroną w oparciu o obowiązujące przepisy prawne lub też noszących klauzulę „informacje chronione”,
- 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
- 10) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie, a także bezpłatnego dostępu do elektronicznych publikacji tych dokumentów na stronie internetowej Spółdzielni,

- 11) prawo do otrzymania odpisów i kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 12) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez te organy, a w przypadkach prawem przewidzianych bezpośredniego zaskarżania tych uchwał do sądu,
 - 13) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 14) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej działalności statutowej,
 - 15) prawo do zawarcia na jego żądanie umowy:
 - a) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - c) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - d) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego,
 - 16) prawo do 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.
 - 17) prawo do wynajęcia lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, z zastrzeżeniem niemożności zmiany przeznaczenia lokalu.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawo tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczne szkody. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie i zawierać pouczenie, o możliwości odwołania się od decyzji Zarządu Spółdzielni w terminie 7 dni do Sądu Rejestrowego miejscowo właściwego z uwagi na siedzibę Spółdzielni.
3. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów wymienionych w ust. 1 pkt. 11 pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni dysponujący spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego może za zgodą Zarządu Spółdzielni prowadzić w części lub w całym lokalu mieszkalnym działalność gospodarczą pod warunkiem, że nie będzie ona uciążliwa dla użytkowników innych mieszkań i prowadzenie jej nie naruszy przepisów prawa budowlanego oraz przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych i bhp., ochrony środowiska i innych. Prowadzenie takiej działalności bez zgody Spółdzielni stanowi podstawę do wystąpienia przez Zarząd Spółdzielni z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu tego prawa(spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego).

§ 17

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni
- 2) wnieść wpisowe i udziały w wymaganej wysokości na dzień złożenia wniosku o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany chyba, że ubiega się o członkostwo, jako współmałżonek członka,
- 4) uiszczać terminowo opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również pokrywać koszty związane

z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, a także zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów,

5) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:

a) z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię. Spłata odbywa się na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

b) z tytułu poniesionych, a niezrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność. Spłata odbywa się na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

c) wnieść opłaty z tytułu zakupu gruntu lub wykupu gruntów, jeżeli ubiega się o prawo odrębnej własności lokalu.

6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów, jeżeli członek na podstawie przepisów prawa był zobowiązany do wniesienia udziałów,

7) zawiadomić w terminie 30 dni Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią oraz na wysokość opłat,

8) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody,

9) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac do wykonania,

10) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,

11) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu,

12) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez spółdzielnię, nie dokonywać zmiany przeznaczenia lokalu lub przebudowy bez zgody Spółdzielni,

13) używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem na zasadach określonych w regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą,

14) zwolnić zajmowany lokal razem z osobami wspólnie zamieszkującymi i przekazać go do dyspozycji Spółdzielni w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu prawa, jakie do tego lokalu przysługiwało,

15) uczestniczyć w obradach Walnego Zgromadzenia.

Ustanie członkostwa

§ 18

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,

3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,

4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,

5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

6) rozwiązania umowy o budowę lokalu,

7) wydzielenia się wspólnoty mieszkaniowej z zasobów Spółdzielni,

8) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania poprzez wykreślenie z odpowiedniego rejestru,

9) przejścia członkostwa do spółdzielni powstałej w wyniku podziału,

10) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w wyniku prawomocnego orzeczenia Sądu.

2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

3. W przypadku zalegania przez członka z zapłatą opłat z tytułu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, za okres, co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 19

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem na dzień, w którym nastąpił zgon.

2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem na dzień jej ustania.

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 20

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwiania wniosku bądź wydłużenia terminu rozpatrywania Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd obowiązany jest przedstawić uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej oraz o skutkach nie zachowania terminu do wniesienia odwołania. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 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.

4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie Statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6-ściu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

5. Wniesienie przez członka spółdzielni odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza dochodzenia jego praw w postępowaniu sądowym. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 21

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, doręcza się członkom Spółdzielni listami poleconymi lub za pośrednictwem pracowników Spółdzielni za pokwitowaniem na adres wynikający z rejestru członków lub inny wskazany przez członka.
2. Pismo zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu lub też nie podjęcia przesyłki dwukrotnie przesłanej przez Spółdzielnię za pośrednictwem Urzędu Poczтового, jak też odmowa przyjęcia doręczonego za pośrednictwem pracownika Spółdzielni pisma – ma moc prawną doręczenia.

Organy Spółdzielni

§ 22

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni wymienionych w ust. 1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym kwalifikowaną większością 2/3 głosów.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.
5. Członkowie wybrani do organów Spółdzielni powinni w terminie siedmiu dni uregulować wszystkie swoje zaległości wobec Spółdzielni. Wybrani w trakcie pełnienia funkcji nie mogą dopuszczać do powstawania zaległości wobec Spółdzielni.

§ 23

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członkowie mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście, przez ich przedstawicieli ustawowych lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik może zastępować nie więcej niż jednego członka.
4. Członkowi Spółdzielni przysługuje jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§ 24

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

- a) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- c) statutu spółdzielni.

§ 25

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej 1 raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie a także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,

- 2) Przynajmniej 1/10 liczby członków,
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Walne Zgromadzenie może odbyć się także w częściach zgodnie z art. 8³ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

§ 26

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie wszystkich członków, Związek Rewizyjny w przypadku, gdy Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
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. Za skuteczne zawiadomienie członków Spółdzielni uznaje się umieszczenie powiadomienia w skrzynkach lokatorskich na listy wewnętrzne i zewnętrzne typu EURO, wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, chyba, że członek Spółdzielni wskazał inny od ujawnionego w rejestrze członków adres do korespondencji. W takim przypadku zawiadomienie wysyła się listem poleconym na koszt członka, a o zachowaniu terminu decyduje data stempla pocztowego.
3. Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał oraz żądać zamieszczenia oznaczonych spraw na porządku obrad. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członek ma prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których stanowi ust. 3 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia pod warunkiem, iż projekt takiej uchwały został poparty, przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni.

§ 27

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków, w sposób i w terminach określonych w ustawie i Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków Spółdzielni.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni, a także głosowania w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
4. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego

Zgromadzenia, na którym uchwała poddana jest pod głosowanie, uczestniczyła, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

5. Uchwały podejmuje się zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Kwalifikowana większość jest wymagana:

2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,

2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu z zastrzeżeniem art. 49 § 4 Ustawy Prawo spółdzielcze,

2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,

2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości

2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o uchwaleniu Statutu lub zmianie Statutu Spółdzielni.

§ 28

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu, na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. 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.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 29

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium w składzie, co najmniej: przewodniczący, sekretarz i członek Prezydium. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Po dokonaniu wyboru Prezydium Przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne:
 - a) przyjęcie porządku obrad,
 - b) wybór komisji.
4. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał, w tym w przedmiocie wyboru członków Rady Nadzorczej, określa „Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia” stanowiący załącznik do Statutu.

§ 30

1. Obsługę techniczną Walnego Zgromadzenia zapewnia zwołujący zebranie.
2. Obrady Walnego Zgromadzenia dokumentowane są protokołem oraz nagraniem obrazu i dźwięku.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący zebrania oraz Sekretarz.

4. Protokoły i uchwały są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 31

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu, a także odwoływanie tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z zastrzeżeniem odrębnych unormowań zawartych w ustawie,
- 6) podejmowanie uchwał w zakresie podjęcia nowej działalności inwestycyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) uchwalanie Statutu, a także zmian Statutu,
- 11) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz uchwalanie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związków spółdzielczych oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu lustracyjnego z działalności Spółdzielni i podejmowanie uchwał w tych zakresie,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia działalności społecznej i kulturalnej oraz uczestniczenia członków Spółdzielni w kosztach związanych z tą działalnością.

Rada Nadzorcza

§ 32

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę oraz nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 5 osób wybranych spośród członków Spółdzielni, których kandydatury zostaną zgłoszone z w trybie opisanym w Regulaminie Obrad Walnego Zgromadzenia, w szczególności zgłoszone z podpisem 10 członków Spółdzielni, przez Walne Zgromadzenie na okres kadencji, która trwa 3 lata. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się z dniem podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o wyborze członków Rady, a kończy się na Walnym Zgromadzeniu, na którym podejmuje się uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za trzeci rok rozliczeniowy.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
4. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej więcej niż dwie kolejne kadencje. Liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka Rady Nadzorczej.

§ 33

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) cofnięcia pełnomocnictwa w przypadku przedstawiciela reprezentującego członka – osobę prawną,
3. W przypadku zmniejszenia się składu Rady Nadzorczej w czasie trwania kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie, dokonuje wyboru uzupełniającego na okres do końca kadencji.

§ 34

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) uchwalanie rocznego budżetu oraz na dany rok obrachunkowy planów inwestycyjnych oraz ekonomiczno-finansowych Spółdzielni,
 - 3) 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) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia lub utworzenia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 5) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępców,
 - 6) zawieranie z członkami Zarządu umów o pracę zgodnie z kodeksem pracy,
 - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 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 pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego,
 - 12) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
 - 14) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
 - 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych lokali,
 - 16) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 18) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania,
 - 19) uchwalanie regulaminu zlecania dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 20) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 21) uchwalanie regulaminu porządku domowego,

- 22) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 23) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z usług świadczonych przez Spółdzielnię oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 24) uchwalanie innych regulaminów i zasad regulujących sprawy wewnętrzne Spółdzielni,
 - 25) podejmowanie uchwał w sprawie przeprowadzenia lustracji w Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od członków Zarządu Spółdzielni i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 35

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

§ 36

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się, co najmniej raz na dwa miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania po wyborach zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwoływane jest na wniosek Zarządu lub 1/3 członków Rady Nadzorczej w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, gdy w posiedzeniu uczestniczy minimum 3 członków Rady.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektem uchwał), co najmniej na trzy dni przed posiedzeniem Rady Nadzorczej.
6. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisjach Rady, jej członkowie otrzymują miesięczny ryczałt bez względu na ilość posiedzeń. Podstawę miesięcznego ryczałtu stanowi wysokość minimalne wynagrodzenie za pracę (brutto) określonego w obwieszczeniu Prezesa Rady Ministrów wydanego na podstawie ustawy o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 847 wraz z późniejszymi zmianami).
7. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej wynosi dla:

a) Przewodniczącego Rady Nadzorczej	-	35	%	podstawy,
b) Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej	-	25	%	podstawy,
c) pozostałych członków Rady Nadzorczej	-	15	%	podstawy,
d) członków Komisji Rewizyjnej	-	10	%	podstawy,

Podstawę do wypłaty tego wynagrodzenia stanowi podpisanie listy obecności na posiedzeniach.
8. W przypadku łączenia funkcji członka Rady i Komisji ryczałt ten nie może przekraczać 25 % podstawy.

§ 37

1. Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona komisje stałe lub czasowe. Rada Nadzorcza powołuje spośród swoich członków Komisję Rewizyjną.
2. Rada Nadzorcza ustala zakres działania komisji.
3. W posiedzeniu Rady Nadzorczej i w posiedzeniach jej Komisji określonych w ust. 1 mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

Zarząd

§ 38

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd Spółdzielni składa się z dwóch osób wybranych przez Radę Nadzorczą.
3. Prezes Zarządu jest osobą dokonującą za Spółdzielnię czynności z zakresu prawa pracy.
4. Wybór Członków Zarządu następuje w wyniku konkursu przeprowadzonego z spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
5. Regulamin zawierający warunki i zasady konkursu oraz tryb powoływania i odwoływania członków Zarządu uchwała Rada Nadzorczą.
6. Uprawnienia i obowiązki członków Zarządu reguluje niniejszy Statut oraz załączona do umowy o pracę uchwała Rady Nadzorczej określająca zadania i obowiązki Członka Zarządu.
7. Zarząd może być odwołany w każdym czasie większością 2/3 głosów. Uchwała dla swej ważności wymaga formy pisemnej z podaniem merytorycznego uzasadnienia doręczonego wraz z odwołaniem. Przepis § 36 ust. 5 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 39

1. Z członkami Zarządu, zatrudnianymi w Spółdzielni, Rada Nadzorczą nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, zgodnie z przepisami Kodeksu Pracy.
2. Rada Nadzorczą może w każdym czasie odwołać w każdego członka Zarządu. Uchwała w przedmiocie odwołania wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 40

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni, w stosunku do właścicieli wyodrębnionych lokali,
 - 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
 - 5) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 6) zawieranie innych umów wynikających z prowadzonej działalności na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 13) zaciąganie kredytów i innych zobowiązań, zgodnie z podjętą uchwałą Walnego Zgromadzenia oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 14) organizowanie przetargów oraz zawieranie umów,
 - 15) organizowanie przetargów na najem, sprzedaż lokali spółdzielczych oraz dzierżawę gruntów a także zawieranie umów w tym zakresie,

- 16) rozpatrywanie wniosków i podań mieszkańców Spółdzielni oraz podejmowanie decyzji w sprawach ich dotyczących,
- 17) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi i innymi organizacjami, a także organami władzy państwowej i samorządowej.
- 18) opracowywanie projektu statutu i projektu zmian Statutu.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.

§ 41

1. Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Tryb działania, obradowania i podejmowania uchwał oraz obowiązki, uprawnienia i kompetencje członków Zarządu określa Regulamin Zarządu opracowany przez Zarząd a uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Postanowienia ust. 1-2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 42

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 43

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami.
2. Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych, z wyłączeniem spraw, o których stanowi § 40 ust. 1, 2, 3, 7, 10, 11, 12 i 13. Nie wymaga zgody Rady Nadzorczej ustanowienie pełnomocników w postępowaniu procesowym,
3. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu

§ 44

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. Czas oddelegowania do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu określa Rada i nie podlega on przedłużeniu ani powtórzeniu.
3. Oddelegowany ma obowiązek w terminie określonym przez Radę Nadzorczą zorganizować wybór Zarządu zgodnie z postanowieniami Statutu. Niezrealizowanie w terminie tego obowiązku z przyczyn zawinionych przez oddelegowanego członka Rady Nadzorczej powoduje natychmiastowe odwołanie oddelegowanego z funkcji członka Zarządu i zawieszenie, jako członka Rady Nadzorczej.

4. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz spółek 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. Członkowie Rady Nadzorczej w okresie kadencji nie mogą zawierać umów o dzieło, umów zlecenia ani innych umów, których przedmiotem jest świadczenie przez członka Rady Nadzorczej usług na rzecz Spółdzielni.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 5 - Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej spółdzielni.
8. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

Rady Nieruchomości.

§ 45

1. Rady Nieruchomości mogą działać na terenie nieruchomości jedno lub wielobudynkowych.
2. Do wyboru Rady Nieruchomości uprawniony jest ogół osób uprawnionych z danej nieruchomości. Przez osobę uprawnioną rozumie się osobę posiadającą jedno z następujących praw do lokalu: prawo własności lokalu, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu bądź lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkującą w budynku mieszczącym się na danej nieruchomości.
3. Rada Nieruchomości jedno-budynkowej składa się od 2 do 4 członków, wybranych przez ogół osób uprawnionych z danej nieruchomości.
Rada Nieruchomości trzybudynkowej (ul. Łąkowa 41, 55, 57) składa się od 3 do 7 członków, wybranych przez ogół osób uprawnionych z danej nieruchomości.
4. Członka Rady Nieruchomości uważa się za wybranego, jeżeli za jego wyborem opowiedziała się zwykła większość ogółu osób uprawnionych obecnych na zebraniu (tj. więcej głosów za niż przeciw, głosy wstrzymujące się nie są liczone).
5. O miejscu i terminie zebrania Zarząd Spółdzielni zawiadamia mieszkańców poprzez wywieszenie ogłoszeń z wyprzedzeniem 7- dni.

§ 46

1. Kadencja członka Rady Nieruchomości trwa 3 lata.
2. Mandat członka Rady Nieruchomości wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji lub utraty prawa do lokalu w danej nieruchomości.
3. Członek Rady Nieruchomości może być odwołany przed upływem kadencji, na którą został wybrany, przez ogół osób uprawnionych z danej nieruchomości w trybie i na zasadach określonych w § 45 Statutu.

4. Na miejsce członka Rady Nieruchomości, który utracił mandat w okolicznościach opisanych w ust. 2 i 3, może zostać wybrana – do końca kadencji – inna osoba. Wyboru dokonuje ogół osób uprawnionych z danej nieruchomości.”

§ 47

Do zakresu działania Rady Nieruchomości należy reprezentowanie danej nieruchomości wobec Zarządu i Rady Nadzorczej oraz opiniowanie działań dotyczących nieruchomości, którą reprezentuje a w szczególności:

1. Współdziałanie przy ustalaniu planów remontów i planów rzeczowo-finansowych, w zakresie dotyczącym danej nieruchomości.
2. Współdziałanie w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością Administracji Spółdzielni w zakresie dotyczącym nieruchomości.
3. Zgłaszanie propozycji zagospodarowania terenu należącego do nieruchomości.
4. Krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego oraz czuwanie nad przestrzeganiem regulaminu porządku domowego.
5. Współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą Spółdzielni w likwidowaniu sporów między mieszkańcami.
6. Opiniowanie wniosków dotyczących danej nieruchomości zgłaszanych przez mieszkańców do Zarządu i Rady Nadzorczej.
7. Współpraca z Zarządem w innych sprawach dotyczących danej nieruchomości.

§ 48

Szczegółowy zakres działania Rady Nieruchomości, tryb obradowania oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Tytuły prawne do lokali.

§ 49

Dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków w budynkach należących do jej zasobów Spółdzielni może:

1. ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
2. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
3. wynajmować członkom Spółdzielni lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe.

§ 50

1. Spółdzielnia realizuje potrzeby mieszkaniowe członków w sposób i według zasad określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 wraz z późniejszymi zmianami).
2. Spółdzielnia może udzielać członkom ulg, zniżek lub umorzeń a także rozkładać na raty ich zobowiązania. Wystąpienie ze Spółdzielni powoduje natychmiastową wymagalność udzielanych ulg, zniżek i niespłaconych zobowiązań.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 51

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianę przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 52

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w ust. 1, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
3. Umowy, o których mowa w ust. 2, 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. 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 5 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 54 Statutu ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu wg zasad wynikających z § 72 Statutu. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.”
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu wg zasad określonych w § 82 Statutu.
7. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa,

spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

8. W wypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 51 ust.1 lub ust. 2 Statutu stają się członkami tej spółdzielni. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

9. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 7, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

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

11. Roszczenie, o którym mowa w ust. 10, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.

§ 53

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego nie zachowanie.

3. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 54

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis § 53 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

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

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 55

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 3. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

4. Zbycie prawa do części lokalu mieszkalnego jest nieważne, chyba, że część lokalu spełnia wymagania odrębnego lokalu określone w art. 2 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy, niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§ 56

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 57

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 58

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 59

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 77 niniejszego 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 Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.

§ 60

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego

prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

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

§ 61

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu wg zasad określonych w § 82 Statutu.

2. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie i opuszczenie lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 62

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.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byli członkowie stają się członkami tej spółdzielni.

§ 63

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka spółdzielni, któremu 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, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 64

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
- 6) inne postanowienia określone w statucie.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana

z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

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

§ 65

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 64 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwaną dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu staje się zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią a także przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywców lub spadkobierców, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

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

§ 66

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem, a spółdzielnią 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.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 67

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

2. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu może być członkiem spółdzielni. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 68

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

§ 69

Właściciel prawa do wyodrębnionego lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 70

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni (na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości) może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.

Najem lokali

§ 71

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe wolne w sensie faktycznym i prawnym, członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo najmu lokali mieszkalnych na warunkach określonych przez Spółdzielnię przysługuje członkowi Spółdzielni.
3. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania umowy oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.
4. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Sprzedaż lokali.

§ 72

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może zbyć przez Spółdzielnię zbyty na warunkach prawa odrębnej własności w drodze przetargu nieograniczonego.
2. Szczegółowe warunki zbycia lokali, których mowa w ust. 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Zamiana lokali.

§ 73

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 postawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 74

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

§ 75

1. 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.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają oni wymogi statutu.

§ 76

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 wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

Używanie lokali i opłaty eksploatacyjne.

§ 77

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, obowiązani są uczestniczyć poprzez uiszczanie stosownych opłat w wydatkach Spółdzielni związanych:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, o ile obowiązek taki wynika z uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, o ile obowiązek taki wynika z uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.
4. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Opłaty, o których mowa w punktach 1-3 należy uiszczać przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni. Spółdzielnia nie prowadzi obsługi kasowej.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 powyżej,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków

funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 78

1. Opłaty, o których mowa w § 77 niniejszego statutu wnosi się, co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia członków, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości odsetek ustawowych.
4. Członek spółdzielni, a także właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni nie może samodzielnie potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokali. Potrącenie jest możliwe za zgodą Spółdzielni wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W przypadku wystąpienia nadwyżki w wyniku rozliczenia rzeczywistych kosztów i wniesionych zaliczek na poczet opłat bieżących w danych lokalu, w pierwszej kolejności jest ona przeznaczona na pokrycie odsetek za nieterminowe płatności w okresie poprzedzającym wystąpienie nadwyżki, w drugiej kolejności pokrywa ona zaległości w innych opłatach bieżących związanych z lokalem. Następnie może zostać przeznaczona na pokrycie należności, które wystąpią w danym miesiącu i miesiącach następnych. Na żądanie lokatora nadwyżka jest mu wypłacana w wysokości pomniejszonej o kwotę należną Spółdzielni z tytułu opłat już wymagalnych.
6. Członkowie Spółdzielni, oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości.

Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 79

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. 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 wniesienia przez niego wpłat na wkład.

§ 80

1. Rozliczanie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację, którego odpowiada Spółdzielnia,

- 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych, jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch i więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich,
 - 4) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a także są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi.
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

Wkład mieszkaniowy.

§ 81

Wkładem mieszkaniowym jest wniesiona przez członka lub osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy, kwota odpowiadająca różnicy między kosztami budowy przypadającymi na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

Rozliczenia wkładu mieszkaniowego z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 82

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wypłaca się 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy.
3. W przypadku, gdy Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty, o których mowa w § 77 ust 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 83

Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia i opuszczenia lokalu przez wszystkie osoby zamieszkujące w lokalu.

§ 84

1. Rozliczenie, o którym mowa w § 82 następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione – na dzień ustania członkostwa.

2. Spółdzielnia zobowiązana jest dokonać rozliczenia w terminie 30 dni od dnia zajścia zdarzeń, o których mowa w ust. 1, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku - nie później niż 30 dni od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku.

§ 85

Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

Wkłady budowlane.

§ 86

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

§ 87

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

§ 88

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

Rozliczenia wkładu budowlanego z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 89

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 – nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca:
 - 1) część wkładu budowlanego, niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami,
 - 2) należności z tytułu obciążenia hipoteką.
3. Wyliczoną wartość przedstawia się osobie uprawnionej do akceptacji. W przypadku wniesienia zastrzeżeń – wyliczenia wartości dokonuje rzeczoznawca majątkowy na koszt osoby zainteresowanej.

§ 90

Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie i opuszczenie lokalu przez wszystkie osoby zajmujące ten lokal. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu powstaje z chwilą zbycia lokalu przez Spółdzielnię i jest ono zbywalne i podlega egzekucji.

§ 91

1. Wartość rynkową lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyny leżącej po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

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

§ 92

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

- 1) spłaty przypadających na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, związanymi z realizacją zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2),
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 77 ust 1 niniejszego Statutu,
- 4) wpłaty z tytułu wykupu gruntu,

2. Koszty przeniesienia własności lokalu, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:

- 1) wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy,
- 2) koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym,
- 3) związane ze scalaniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, a także koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, w części przypadającej na jego lokal.

§ 93

1. Po otrzymaniu wniosku członka Spółdzielni w sprawie przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Zarząd jest obowiązany w terminie 30 dni poinformować pisemnie członka o wysokości należności, o których mowa w § 92, warunkujących zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu winno nastąpić w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 94

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 88 w przypadku braku osób uprawnionych, o których mowa, w § 49-51, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na ich własność lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku § 86 ust. 1 nie stosuje się oraz uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem członka Spółdzielni.

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

§ 95

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

- 1) spłaty 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 § 77 Statutu,
- 3) wpłaty z tytułu wykupu gruntu.

2. Koszty przeniesienia własności lokalu, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu a w szczególności:

- 1) wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy,
- 2) koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym,
- 3) związane ze scalaniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, a także koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, proporcjonalnie do udziału we własności nieruchomości.

§ 96

Po śmierci członka Spółdzielni, lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 95, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na ich własność lokalu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 97

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

3. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na ograniczonym prawie rzeczowym staje się hipoteką nieruchomości.

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

Uprawnienia najemców lokali użytkowych, w tym garażu oraz pracowni autorskich.

§ 98

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę:

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

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają najemcę, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 99

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności, o którym mowa w § 98 ust. 1, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub przeniesienia na nich własności lokalu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

Gospodarka spółdzielni.

§ 100

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.

2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie § 5 ust. 2 pkt. 5 i 6 Statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 77 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

3. Osiągnięty przez Spółdzielnię zysk (nadwyżka bilansowa w rozumieniu prawa spółdzielczego) podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

4. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

§ 101

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta (w przypadku badania), wyklada się w lokalu Spółdzielni co

najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 102

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4) fundusz remontowy,
- 5) inne fundusze własne tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz przewidziane w odrębnych przepisach.

2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczeń na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

3. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą poza regulaminami zastrzeżonymi do kompetencji Walnego Zgromadzenia oraz zakładowym funduszem świadczeń socjalnych, który wynika z odrębnych przepisów.

4. Decyzję o wyborze podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.

5. Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

Inwestycje mieszkaniowe.

§ 103

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Walne Zgromadzenie.

2. Założenia organizacyjno - finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:

- 1) krąg osób na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji
- 2) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
- 3) źródła finansowania inwestycji,
- 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego

3. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (koszty budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

Zarządzanie nieruchomościami.

§ 104

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, a także mają obowiązek wnoszenia świadczeń na fundusz remontowy.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 105 Statutu, a także mają obowiązek wnoszenia świadczeń na fundusz remontowy.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, a także mają obowiązek wnoszenia świadczeń na fundusz remontowy.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 105 Statutu. Mają oni także obowiązek wnoszenia świadczeń na fundusz remontowy.

5. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeśli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 105

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.

§ 106

1. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 104 obejmują w szczególności koszty administrowania zasobami mieszkaniowymi, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody) energii elektrycznej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów oraz odpisy na fundusz remontowy oraz inne, określone w Statucie.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

§ 107

1. Wysokość opłat o których mowa w § 104 Statutu jest ustalana na podstawie:

- 1) planu ekonomiczno – finansowego,
- 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
- 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej,
- 4) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

2. Jednostkami rozliczeniowymi są w szczególności:

- 1) lokal,
- 2) powierzchnia użytkowa w m²,
- 3) liczba zamieszkałych osób.
- 4) wskazania urządzeń pomiarowych.

3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 108

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 77, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta dotyczy zasobów mieszkaniowych.

2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat c.o. i podgrzania wody (nadpłata lub niedopłata) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego

3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat określa Rada Nadzorcza Spółdzielni w Regulaminie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi lub w odrębnych uchwałach Rady.

§ 109

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw, remontów i utrzymania nieruchomości określa „Regulamin używania i utrzymania lokali mieszkalnych i użytkowych” uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 110

1. Przez wyposażenie dodatkowe lokalu rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków Spółdzielni lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową i estetyczną lokali.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań wymaga zgody Spółdzielni gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

3. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.

§ 111

1. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem że Spółdzielnia:

1) wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia

2) uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym
Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu.

2. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

Podział spółdzielni.

§ 112

Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa Spółdzielnia.

1. Uchwała o podziale Spółdzielni powinna zawierać:

1) oznaczenie dotychczasowej Spółdzielni i powstającej w wyniku podziału,

2) listę członków lub określenie grup członków przechodzących do powstającej Spółdzielni,

- 3) zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań,
- 4) datę podziału Spółdzielni.

Lustracja.

§ 113

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji oraz budowy budynków mieszkalnych i rozliczania ich kosztów, corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
3. Na żądanie członka Spółdzielni Zarząd jest obowiązany udostępnić mu do wglądu w siedzibie Spółdzielni protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 114

Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw już nabytych.

§ 115

W zakresie nieuregulowanym niniejszym statutem mają zastosowanie przepisy ustaw powołanych w § 2 niniejszego Statutu.

§ 116

1. Tekst niniejszego Statutu wraz z załącznikiem „Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia” został uchwalony na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie w dniu 19 marca 2018 r., zmieniony uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie z dnia 28.06.2023 nr 7/2023.
2. Niniejszy Statut wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Członek Zarządu
Główna Księgowa

Irena Mazurowska

PREZES ZARZĄDU

Czesław Wilczyński

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w REDZIE**

84-240 Reda, ul. Łąkowa 29 A
KRS 0000333978
NIP 5882326751, Regon 220863618
tel. 058 678-35-26

RADCA PRAWNY

Bartosz Jarząbski

REGULAMIN OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W REDZIE

I. TRYB OBRADOWANIA:

§ 1

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia (dalej jako: prezydium) w składzie:
 - przewodniczący Walnego Zgromadzenia,
 - sekretarz Walnego Zgromadzenia,
 - jeden członek prezydium.
3. Po przeprowadzeniu wyboru prezydium, otwierający obrady przekazuje prowadzenie obrad przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia, który stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolność do podejmowania uchwał oraz odczytuje listę złożonych pełnomocnictw.
4. Prezydium prowadzi przebieg obrad na zasadach opisanych w niniejszym Regulaminie.
5. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium.

§ 2

1. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona:
 - a. Komisję mandatowo - skrutacyjną w składzie minimum 3 osób, której zadaniem jest:
 - ustalenie stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu,
 - obliczania wyników głosowania i ich ogłoszenie,
 - wykonywanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - b. Inne komisje w razie potrzeby.
2. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Decyzje w ramach komisji zapadają zwykłą większością głosów przy założeniu, że każdemu z jej członków przypada jeden głos. W przypadku równej liczby głosów przeważa głos przewodniczącego komisji.
4. Każdy członek komisji może od jej decyzji zgłosić do protokołu swój sprzeciw i uzasadnić swoje stanowisko Walnemu Zgromadzeniu.
5. Każda komisja sporządza protokół ze swej działalności. Protokół podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przekazywany jest sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 3

1. Po zreferowaniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję na jej temat, udzielając głosu uczestnikom Walnego Zgromadzenia w kolejności zgłoszeń.
2. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Dotyczy to również obecnych na Walnym Zgromadzeniu przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego.

3. Czas wystąpień członków w dyskusji określa przewodniczący. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę każdemu mówcy, jeżeli odbiega on od tematu lub przekracza czas ustalony dla przemówień. W przypadku nie zastosowania się do tych uwag, Przewodniczący może odebrać występującemu głos.
4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w omawianej sprawie głos już zabierała. Nie dotyczy to osób uprawnionych do zabierania głosu poza kolejnością.
5. Wnioski i oświadczenia mogą być zgłaszane ustnie do protokołu. Na żądanie przewodniczącego należy złożyć wniosek na piśmie.
6. Za zgodą obecnych, dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
7. Przewodniczący może w trakcie obrad zarządzić przerwę organizacyjną.

§ 4

1. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się.
2. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:
 - a. tajności głosowania,
 - b. głosowania bez dyskusji,
 - c. przerywania dyskusji,
 - d. zamknięcia listy mówców w danej sprawie,
 - e. zarządzenia przerwy w obradach,
 - f. kolejności i sposobu uchwalania wniosków,
 - g. ponownego przeliczenia głosów.
3. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw”.

§ 5

1. Po zamknięciu dyskusji przewodniczący - jeżeli temat porządku obrad wymaga podjęcia uchwały - zarządza głosowanie nad uchwałą.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje, jakie wpłynęły wnioski i w jakiej kolejności będą głosowane.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki do projektu, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie poddaje się pod głosowanie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
4. Komisja skrutacyjno - mandatowa oblicza głosy i ogłasza wyniki głosowania, na podstawie których przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania powinien być odnotowany w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

II. PORZĄDEK OBRAD:

§ 6

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie może zmieniać kolejność rozpatrywania spraw wniesionych do porządku obrad.
2. Po ewentualnej zmianie kolejności rozpatrywanych spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.

§ 7

1. Na żądanie co najmniej 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie tajne - nie dotyczy to wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia i komisji powoływanych przez Walne Zgromadzenie.
2. Głosowanie jawne odbywa się przez podniesienie mandatu, głosowanie tajne poprzez wrzucenie karty wyborczej do urny.
3. Obliczenia głosów i ogłoszenia wyniku głosowania dokonuje komisja mandatowo - skrutacyjna, a do czasu jej wyboru osoba prowadząca zebranie.

III. TRYB PRZEPROWADZANIA WYBORÓW:

§ 8

1. Wybory prezydium Walnego Zgromadzenia oraz członków komisji odbywają się jawnie spośród nieograniczonej liczby osób zgłoszonych przez obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
2. Wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia dokonuje się oddzielnie dla każdego członka prezydium, natomiast wybór członków komisji może nastąpić łącznie, o ile żaden z przedstawicieli się temu nie sprzeciwi.
3. Zgłoszenie kandydatur odbywa się ustnie do protokołu z podaniem imienia i nazwiska kandydata.
4. Osoba zgłoszona powinna wyrazić do protokołu zgodę na kandydowanie.
5. Przed głosowaniem przewodniczący Walnego Zgromadzenia albo przewodniczący Rady Nadzorczej w sytuacji, o której mowa w § 1 ust. 1 i 2, ogłasza kandydaturę osoby, którą poddaje pod głosowanie.
6. Za wybranych uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
7. W przypadku otrzymania przez kilku kandydatów równej liczby głosów, przeprowadza się wybory dodatkowe spośród tych kandydatów.

§ 9

1. Kandydat na członka do Rady Nadzorczej zgłasza swoją kandydaturę poprzez dostarczenie do siedziby spółdzielni, najpóźniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, listy z podpisami 10 członków spółdzielni popierających jego kandydaturę na „WZORZE FORMULARZA”, który jest udostępniany w siedzibie lub na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Złożona lista powinna zawierać czytelne podpisy i adresy członków udzielających poparcia kandydatowi.
3. Listy z kandydaturami na członków do Rady Nadzorczej Spółdzielni przyjmuje wyznaczony przez Zarząd pracownik Spółdzielni. Pracownik weryfikuje poprawność złożenia listy i wydaje potwierdzenie złożenia kandydatury składającemu (kserokopia listy z potwierdzeniem odbioru wraz z datą jej złożenia).
4. Weryfikacja poprawności złożenia listy obejmuje:
 - a. sprawdzenie czy kandydat ma zaległości czynszowe w dniu zgłoszenia,

- b. ustalenie członkostwa w Spółdzielni osób podpisujących listę poparcia.
5. Złożona lista, w której nie można przeprowadzić identyfikacji poprawności zostanie zwrócona, a kandydat zostanie poproszony o uzupełnienie listy i złożenie jej ponownie w regulaminowym czasie. Jeśli termin złożenia zostanie przekroczony kandydatura nie zostanie przyjęta i wpisana na listę kandydatów do Rady Nadzorczej.
 6. Kandydat w dniu złożenia swojej kandydatury nie może posiadać jakichkolwiek zaległości czynszowych – w przeciwnym razie kandydatura nie zostanie przyjęta, a kandydat zostanie wezwany do uregulowania zaległości czynszowych i ponownego złożenia kandydatury w przewidzianym niniejszym Regulaminem czasie. Jeśli termin złożenia zostanie przekroczony kandydatura nie zostanie przyjęta i wpisana na listę kandydatów.
 7. Na Walnym Zgromadzeniu kandydatury zostają wpisane na listę w kolejności alfabetycznej i przedstawione pod głosowanie.
 8. Lista z kandydatami (karta do głosowania) zostaje rozdana członkom Spółdzielni przed prezentacją kandydatów.
 9. Kandydaci prezentują się w kolejności alfabetycznej.
 10. Każdy kandydat powinien przedstawić swoją dotychczasową działalność na rzecz Spółdzielni, doświadczenie zawodowe oraz wykształcenie.
 11. Przewodniczący ustala równy czas na prezentacje wszystkich kandydatur oraz na pytania do kandydatów i ich odpowiedzi.
 12. Bezpośrednio po prezentacjach wszystkich kandydatów następuje głosowanie.
 13. Przewodniczący informuje uczestników Walnego Zgromadzenia o zasadach głosowania.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE:

§ 10

1. Sprawy nieuregulowane niniejszym regulaminem rozstrzyga prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. W kwestiach porządkowych rozstrzyga Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

§ 11

1. Obrady Walnego Zgromadzenia dokumentowane są protokołem i nagraniem na nośniku cyfrowym.
2. Protokół podpisują: przewodniczący oraz sekretarz Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół z Walnego Zgromadzenia obejmuje zwięzły zapis przebiegu obrad, a także w załącznikach - teksty rozpatrywanych materiałów, zestawienia zgłoszonych w czasie obrad poprawek do projektów uchwał, wyniki głosowań, pełne teksty podjętych uchwał, przedłożonych sprawozdań, wniosków i opinii.

§ 12

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza zamknięcie obrad.

§ 13

Protokoły i uchwały są jawne dla członków Spółdzielni.

§ 14

Niniejszy Regulamin stanowi załącznik do Statutu, który został uchwalony dnia 28 czerwca 2023 r. uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 09/2023 i obowiązuje od chwili jego uchwalenia, a jego zmiana wymaga podjęcia uchwały w trybie przewidzianym ustawą i statutem Spółdzielni.

Członek Zarządu
Główna Księgowa

Irena Mazurowska

PREZES ZARZĄDU

Czesław Wilczyński

RADCA PRAWNY

Bartosz Jarząbski

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w REDZIE**

34-140 Reda, ul. Łąkowa 29 A

KRS 0000333978

NIP 682226751, Regon 220863618

tel. 058 678-35-26