

STATUT Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Radom ul. Bydgoska 2.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 „Prawo Spółdzielcze”, ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. „O spółdzielniach mieszkaniowych”, innych ustaw oraz niniejszego statutu.

§ 3.

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

§ 4.

Spółdzielnia może, zakładać i przystępować do związków rewizyjnych oraz związków gospodarczych.

§ 5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 2) ~~skreślony~~
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) ~~skreślony~~
- 5) Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali 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 lub współwłasność

Spółdzielni,

- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 6.

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym, mowa w § 3 w następującym zakresie:
 - 1)budując lub nabywając urządzenia pomocnicze i gospodarcze,
 - 2)powołując w miarę potrzeby zakłady własne w celu prowadzenia wyspecjalizowanej działalności gospodarczej.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 7.

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielem tej nieruchomości.

§ 8.

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1, jest Walne Zgromadzenie .

II. CZŁONKOWIE.

TRYB I ZASADY POWSTAWANIA CZŁONKOSTWA ORAZ PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.

§ 9.

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

- własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 4. 1) Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła odrębną własność lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2) Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
 5. Przepis ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17¹⁹ u.s.m. lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 6. 1) Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności albo ekspektatywa własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do Sądu nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2) Do czasu rozstrzygnięcia przez Sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
3) Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu, a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w pkt. 1 i 2.

§ 10.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą :
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) złożenia pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jeżeli ta gotowość została zgłoszona przez osobę uprawnioną przed upływem 12 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa.
 - 6) Jeżeli pisemną gotowość zawarcia umowy zgłosiła więcej niż jedna osoba rozstrzyga prawomocne orzeczenie Sądu w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Członkostwo właściciela lokalu powstaje na mocy Uchwały Zarządu podjętej na podstawie złożonej deklaracji przyjęcia w poczet członków Spółdzielni. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania PESEL, a w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę i siedzibę, NIP, stwierdzenie w związku z jakim lokalem mieszkalnym czy użytkowym ubiega się

o członkostwo. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności- deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

3. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, ekspektatywa własności następuje na posiedzeniu Zarządu mocą Decyzji stwierdzającej na podstawie dokumentów powstanie członkostwa poprzez dokonanie odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Decyzję stwierdzającą powstanie członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i stanowi ona podstawę dokonania zmian w rejestrze członków.
4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z datą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię w terminie 7 dni o nabyciu prawa.
5. Jeżeli nabycie prawa, o którym mowa w ust.4 nastąpiło przed 9 września 2017r nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z dniem 09.09.2017r.
6. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, PESEL, oraz miejsce zamieszkania, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich siedzibę) liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów do 9 września 2017r, NIP, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie datę nabycia członkostwa oraz datę utraty lub ustania członkostwa.

§ 11.

Prawa nabyte przez członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”, a zamieszkałych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” pozostają nienaruszone i są prawami gwarantowanymi przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Śródmieście”.

§ 12.

1. Członkom Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie.
- 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
- 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 10) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
- 11) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 12) prawo przeglądania rejestrów członków,

- 13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 16) prawo zawarcia umowy o ustanowieniu prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 17) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokali, do którego, członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego, członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
 - 18) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatację i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 19) korzystanie z innych praw określonych w Statucie,
 - 20) prawo do korzystania z odpłatnych usług Spółdzielni, na zasadach określonych w Regulaminie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
- 2) Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, o których mowa pkt.13 jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa winna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.
- Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 13.

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 3) członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub który jest właścicielem lokalu obowiązany jest uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów. Od członka właściciela niezależnie od w/w opłat Spółdzielnia może żądać również wpłat na fundusz remontowy. Właściciel nie będący członkiem obowiązany jest uczestniczyć w ponoszeniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członek Spółdzielni z wyłączeniem opłat na działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- 4) uiszczać terminowo wymagane należności na pokrycie kosztów eksploatacyjnych do dnia ostatniego każdego miesiąca za dany miesiąc. Za opłaty eksploatacyjne i inne wymienione w pkt. 3 solidarnie z członkiem Spółdzielni lub właścicielem lokalu nie będącym członkiem odpowiadają:
- 5) stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na jego utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
- 6) skreślony.

- 7) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 9) korzystać z urządzeń i pomieszczeń wspólnych w sposób nie utrudniających korzystanie z nich innym,
- 10) współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
- 11) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni (dotyczy spółdzielczych praw do lokalu) na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu lub jego części gdyby związane to było ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni pisemnie powiadomić Zarząd o tej czynności,
- 12) udostępnić wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. Powyższy obowiązek dotyczy także właściciela lokalu nie będącego członkiem. Jeżeli osoba korzystająca z lokalu jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej. Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności powyższych sporządza się protokół,
- 13) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 14) udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 14.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1-go miesiąca a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2-ch miesięcy od dnia złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia: Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrywane na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony na 14 dni przed tym terminem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały z jej uzasadnieniem doręcza się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekroczy 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA .

§ 15.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :
 - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem,
 - 2) śmierci członka lub ustania osoby prawnej,
 - 3) likwidacji Spółdzielni,
 - 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 5) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 6) zbycia prawa odrębnej własności lub udziału w tym prawie,
 - 7) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 8) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 9) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art.24¹ uzm uchwały wskazującej, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje 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 Spółdzielni.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w powyższych ustępach Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków. Członka Spółdzielni , który zmarł skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia , w którym nastąpił zgon. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

§ 16.

1. Członek będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc, lecz w przypadkach szczególnych może on ulec skróceniu. Bieg wypowiedzenia rozpoczyna się od pierwszego dnia następnego miesiąca.
3. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 17 skreślony.

§ 18 skreślony.

§ 19 skreślony.

§ 20 skreślony.

V. WPISOWE, UDZIAŁY.

§ 21.

1. Osoby , które uzyskały członkostwo od 9 września 2017r nie wnoszą wpisowego i udziałów. Zgodnie z art.1 ust.3 ustr. przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 09.09.2017r to w przypadku ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub po śmierci członka osobie przez niego wskazanej w deklaracji lub w odrębnym oświadczeniu. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku. Udziały nie podlegają waloryzacji.
3. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
4. Zwrot udziałów , o których mowa w ust.2 następuje w terminie 1-go miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym były członek wystąpił z żądaniem.

VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 22.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt. 2, 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni zostają wybrani Ci kandydaci, którzy w wyniku głosowania uzyskali największą liczbę głosów, jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyskało równą liczbę, wówczas należy przeprowadzić powtórne głosowanie.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni uwzględnia się głosy za i przeciw.
5. Tryb zwoływania posiedzeń (zebrań) organów Spółdzielni oraz warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na podstawie Statutu.

1.WALNE ZGROMADZENIE

§ 23.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
- 2.a) Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście 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.
- b) Pełnomocnikiem członka Spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:
 - osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;
 - adwokat lub radca prawny;

- inny członek tej samej Spółdzielni.
 - c) Osobą bliską w rozumieniu ustawy, której może być udzielone pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu jest; zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 273^a ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 2 pkt a). W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”
 - d) Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w ust. 4 jest nieważne.
 - e) Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in.:
 - imię i nazwisko osoby udzielającej pełnomocnictwa, oraz jej adres w zasobach Spółdzielni z którym jest związane członkostwo,
 - imię i nazwisko pełnomocnika, w przypadku pełnomocnictwa udzielanego dla innego członka spółdzielni w pełnomocnictwie zamieszcza się adres pełnomocnika w zasobach Spółdzielni z którym związane jest jego członkostwo,
 - numer dowodu osobistego pełnomocnika lub nr PESEL,
 - określenie czy jest on dla mocodawcy osobą bliską, adwokatem, radcą prawnym, czy członkiem Spółdzielni,
 - datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka,
 - datę i miejsce wystawienia pełnomocnictwa
 - czytelny podpis członka udzielającego pełnomocnictwa (w przypadku osoby prawnej podpisy i pieczęcie osób uprawnionych do reprezentacji).
 - f) Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni.
 - g) Członek Spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia Spółdzielni oryginału pełnomocnictwa, a w przypadku, gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka - również oświadczenia, o którym mowa w pkt. c, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Chwila odczytywania listy pełnomocnictw jest wskazana w porządku Walnego Zgromadzenia.
Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
4. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych reprezentowani są przez przedstawicieli ustawowych. Przedstawiciele ustawowi oraz pełnomocnicy osób fizycznych nie mogą być wybierani do Rady Nadzorczej oraz do Prezydium i Komisji Walnego Zgromadzenia.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 24.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, nie później niż do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwoływane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:

- 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
 5. W wypadkach wskazanych w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wzniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
 6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
 7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 25.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania:
 - członkowie Spółdzielni,
 - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie uważa się za doręczone w przypadku jego złożenia w skrzynce pocztowej oraz sporządzenia na w/w okoliczność protokołu przez Komisję składającą się z pracowników Spółdzielni.
4. W sposób określony w ust.3 doręcza się również inne dokumenty i uchwały organów Spółdzielni.

§ 26.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia wywiesza Zarząd w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 27.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej Zebrania.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje ważne uchwały bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni..
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.

Większość kwalifikowana wymagana jest:

- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członków Rady Nadzorczej,
- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
- 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

§ 28.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 29.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
 - 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 4) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I-ej instancji,
 - 9) uchwalanie zmian do Statutu,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienie z niego,
 - 11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 12) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia i regulaminu obrad Rady Nadzorczej,

- 13) określenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

§ 30.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują: Przewodniczący i Sekretarz.
2. Członkowie Spółdzielni mogą przeglądać protokoły.
3. Protokoły przechowuje Zarząd przez 10 lat.

§ 31.

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

2.RADA NADZORCZA

§ 32.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 33.

1. Członków Rady Nadzorczej i ich zastępców wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym z pośród członków Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.
3. Jednocześnie z wyborami członków do Rady Nadzorczej wybiera się 3-ch zastępców.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić członkowie będący pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
7. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń w wysokości 1/10 minimalnego wynagrodzenia.
Warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.

§ 34.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący wyboru,
 - 2) zrzeczenie się mandatu, które stają się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
 - 3) ustanie członkostwa w Spółdzielni.
3. Uchwała o uchyleniu, zawieszeniu lub odwołaniu członka Rady Nadzorczej podjęta w trybie art. 56 § 4 Prawa spółdzielczego winna być podjęta w ciągu 3 - ch miesięcy od zawieszenia lub odwołania członka Rady Nadzorczej w pełnieniu funkcji.

§ 35.

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji wchodzi Zastępca, który w ostatnich wyborach uzyskał kolejno największą liczbą głosów.
2. W przypadku wyczerpania możliwości uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w tym trybie, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka.

§ 36.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno - kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansu,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki lustracji, kontroli i oceny sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie

Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania wystarczy dwóch członków Rady przez nich upoważnionych,

- 9) uchwalanie regulaminów własnych i innych regulaminów przewidzianych w Statucie,
- 10) wybór i odwołanie członków Zarządu,
- 11) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych statutem,
- 13) skreślony.
- 14) uchwalanie wysokości stawek eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże dla członków Spółdzielni,
- 15) uchwalanie stawek czynszu najmu za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże najemców tych lokali,
- 16) uchwalanie zasad rozliczeń kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 17) wybór biegłego rewidenta prowadzącego badanie sprawozdania finansowego.

§ 37.

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich uprzedzeń i wyjaśnień, przeglądając księgi i dokumenty sprawdzając bezpośrednio stan majątku Spółdzielni oraz korzystać z usług i pomocy lustratorów lub rzeczoznawców.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 38.

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Prezydium w skład, którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca, Sekretarz i Przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej i Komisji.
3. Rada Nadzorcza powołuje Komisję Rewizyjną i inne Komisje określone w regulaminie Rady Nadzorczej.

§ 39.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 4 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał), co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym, członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 40.

Tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz formy pracy Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

- Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania wystarczy dwóch członków Rady przez nich upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminów własnych i innych regulaminów przewidzianych w Statucie,
 - 10) wybór i odwołanie członków Zarządu,
 - 11) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych statutem,
 - 13) skreślony.
 - 14) uchwalanie wysokości stawek eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże dla członków Spółdzielni,
 - 15) uchwalanie stawek czynszu najmu za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże najemców tych lokali,
 - 16) uchwalanie zasad rozliczeń kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 17) wybór biegłego rewidenta prowadzącego badanie sprawozdania finansowego.

§ 37.

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądając księgi i dokumenty sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni oraz korzystać z usług i pomocy lustratorów lub rzeczoznawców.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 38.

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Prezydium w skład, którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca, Sekretarz i Przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej i Komisji.
3. Rada Nadzorcza powołuje Komisję Rewizyjną i inne Komisje określone w regulaminie Rady Nadzorczej.

§ 39.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 4 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał), co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym, członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 40.

Tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz formy pracy Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

3.ZARZĄD

§ 41.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd może się składać się od 1 do 3 osób. W przypadku zarządu jednoosobowego - z Prezesa, w przypadku dwuosobowego lub trzyosobowego z Prezesa i członków Zarządu.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień ze stosunku pracy.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy. Prezes Zarządu nie może podejmować dodatkowego zatrudnienia poza Spółdzielnią bez uprzedniego powiadomienia Rady Nadzorczej o jego podjęciu.

§ 42.

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej,
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) udzielenie pełnomocnictw,
 - 11) zwołanie Walnego Zgromadzenia,
 - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej,

§ 43.

1. Zarząd podejmuje uchwały na okresowo odbywanych posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych regulaminem.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 44.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składa w przypadku Zarządu jednoosobowego – Samodzielnie Prezes lub osoba przez Zarząd do tego upoważniona /pełnomocnik/ natomiast w przypadku Zarządu dwuosobowego lub trzyosobowego oświadczenia

woli za Spółdzielnię składają Prezes wraz z jednym członkiem Zarządu lub dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona/pełnomocnik/.

2. Zarząd Spółdzielni za zgodą Rady Nadzorczej, może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie, pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych Związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także Pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnej.

4.PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.

§ 45.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku ich członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu na czas pełnienia funkcji.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach łącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni (np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi),
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zwieszeniu w pełnieniu funkcji członka tego organu,
7. Zarząd w terminie 6 tygodni zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej, dokonanego w trybie § 34.

§ 46.

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

VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

1. Zasady ogólne

§ 47.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków, na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 48.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, w oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 49.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa założowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 50.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 51.

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na fundusz remontowy oraz na niegospodarczą działalność statutową Spółdzielni.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 52.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie ich założeń organizacyjno - finansowych.
2. Plan rzeczowo - finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 53.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
5. Skreślony.

§ 54.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 53 jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
1. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, budynku),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokal mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej

jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy kwartał, miesiąc),
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nie równorzędnych walorów grzewczych lokalu,
 - 5) stosowanie bonifikat z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
 - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądanie zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 55.

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat dostawy wody i odprowadzania ścieków.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Rozliczenie o którym mowa w ust.1 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości, a rozliczenie w ust.2 odrębnie dla każdego budynku.

§ 56.

1. Opłaty, o których mowa w § 55 należy uiszczać, co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków i osoby niebędące członkami, którym przysługują prawa do lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust.2 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.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadności zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Zaskarżenie w tym trybie nie zwalnia członków od wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
5. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują prawa do lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni, które obowiązani są wnosić w zmienionej wysokości.
6. Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat następuje w sposób określony w § 25 ust.3 i ust.4.

§ 57.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W taki samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
Rada Nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według większości udziałów w nieruchomości wspólnej - ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
Zasady ustalania udziałów członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§ 57¹

1. Z chwilą ukonstytuowania się wspólnoty mieszkaniowej Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości oraz jej przychodów, a różnica między kosztami a przychodami powinna być rozliczona między Spółdzielnią a wspólnotą.
2. Wyjście spod zarządu Spółdzielni (art.26 i art.24¹ usm.) nie uchyla obowiązku właścicieli lokali udziału w kosztach utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach.
3. W umowie zawartej między Spółdzielnią i Wspólnotą Mieszkaniową zostaną uregulowane kwestie związane z uczestniczeniem właścicieli lokali w wydatkach o których mowa w art.26 ust.2 usm. W razie odmowy zapłaty Spółdzielnia będzie mogła dochodzić należności na drodze sądowej na podstawie art.26 ust.2 usm.
4. Zaległości płatnicze właścicieli lokali za okres sprzed wyodrębnienia wspólnoty pozostają należnościami Spółdzielni i powinny być dochodzone przez Spółdzielnię.
5. Spółdzielnia nie ma obowiązku wyposażenia wspólnoty mieszkaniowej w środki obrotowe niezbędne do samodzielnego prowadzenia działalności przez wspólnotę.
6. Rozliczenia pomiędzy Spółdzielnią a właścicielami lokali , niezależnie od tego , czy wspólnota powstała z mocy samego prawa czy też na podstawie uchwały, winny dotyczyć wyłącznie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kwot jakie na ten cel wpłacili wcześniej na rzecz Spółdzielni właściciele lokali. Tym samym z funduszu remontowego może być wspólnocie przekazana tylko kwota będąca różnicą między kwotą odpisów naliczanych użytkownikom lokali , a kwotą nakładów poniesionych przez Spółdzielnię za okres , od którego Spółdzielnia była zobowiązana ustawowo wyodrębnić ewidencje kosztów i przychodów tj. od 31.07.2007r. - art. 4 ust.4¹ usm
i tak :
 - jeśli wielkość pobranych od właścicieli lokali odpisów na fundusz remontowy na koniec okresu rozliczeniowego jest wyższa od faktycznie poniesionych kosztów technicznego utrzymania danej nieruchomości , to powstała nadpłata winna być rozliczana ze wspólnotą,
 - jeśli wielkość pobranych od właścicieli lokali odpisów na fundusz remontowy na koniec roku rozliczeniowego jest niższa od faktycznie poniesionych kosztów

technicznego utrzymania danej nieruchomości , to powstała różnica powinna być uzupełniona przez wspólnotę.

7. W dacie ukonstytuowania się wspólnoty roszczenia z tytułu wszelkich obciążeń nieruchomości , w tym obciążenie kredytem bankowym na termomodernizację, stają się natychmiast wymagalne od wspólnoty.
8. Z chwilą powstania wspólnoty Spółdzielnia dokonuje niezwłocznie rozliczenia z właścicielami. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się , że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok , w którym powstała wspólnota dokona rozliczenia na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 58.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymianę części wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody -bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej. Zasady określa regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 59.

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości wymienione w §58 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 60.

Finansowanie remontów określonych w §58 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych wg planów rzeczowo- finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 61.

Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.

§ 62.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 10 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków ,wymiany instalacji).

§ 63.

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków lub osób niebędących członkami zajmujących te lokale.

Jako szczególne obowiązki członka lub osób niebędących członkami

w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych, grzewczych, w celu zabezpieczenia przed korozją,
2. Naprawa wszystkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osoby nie będącej członkiem lub osób z nim zamieszkających obciąża członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka lub osoby niebędącej członkiem oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 64.

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

4. Dział – skreślony

§ 65 - skreślony

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

VIII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

§ 66.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

- 2) ustanawiać na rzecz członków prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowych udziałów we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 67.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do użytkowania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
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. Skreślony.
5. 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.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa jest nieważna.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni - osoby prawnej.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 68.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może wyłącznie przysługiwać osobie fizycznej i należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.

§ 69.

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 70.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego zastępca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 69 pkt 1 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub stanowanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 71.

W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 69 w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie zamieszkiwać w tym lokalu przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

§ 72.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie. W przypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 73.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego byli małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art.4 ust.1 usm.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi.

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

§ 74.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach , o których mowa w art.11 usm , roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Umowy , o których mowa w ust1 , zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczenia , o którym mowa w ust.1 , konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym , biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność , czy osoba uprawniona na podstawie ust.1 zamieszkiwała z byłym członkiem.
4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu , wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 75.

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat , o których mowa w art.4 ust.1 usm za okres co najmniej 6 miesięcy , rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym , Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat , nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu , jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed Sądem pierwszej instancji , a jeżeli wniesiono apelację – przed Sądem II instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty wraz z odsetkami.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługuje małżonkom wspólnie Sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 76.

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2.Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 77.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób z tym, że członkami Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni od

dnia nabycia prawa do lokalu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 78.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, pod rygorem nieważności.

§ 79.

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

§ 80.

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

§ 81.

1. W razie śmierci członka spadkobierca powinien w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku a jeżeli postępowanie sądowe nie zostało zakończone w tym terminie, złożyć dowód jego wszczęcia. Przez datę otwarcia spadku rozumie się datę śmierci spadkodawcy (członka).
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni Sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

§ 82.

1. W wypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.

§ 83 skreślony.

§ 84.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka 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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 85.

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 86.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 uśm rażającego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w drodze licytacji na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego i garażu

§ 87.

Lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółdzielni, wybudowane z jej środków finansowych, w oparciu o kredyt bankowy w stosunku, do których nie powstało spółdzielcze prawo do lokalu, oddawane są członkom i innym osobom wyłącznie na zasadzie umowy najmu.

Do umów o najem lokali użytkowych stosuje się postanowienia Kodeksu Cywilnego.

§ 88.

Zbycie prawa do garażu może nastąpić łącznie ze zbyciem prawa do lokalu lub oddzielnie.

§ 89.

Do garaży, o których mowa w § 91 - 93, stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 90.

Szczegółowe zasady finansowania i używania garaży określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Najem lokali

§ 91.

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom oraz osobom fizycznym niebędącym członkami Spółdzielni, w przypadkach uzasadnionych interesami obu stron, a w szczególności w przypadku braku chętnych do ustanowienia na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 92.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe i garaże członkom oraz osobom fizycznym lub prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.
2. W przypadku wielości ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu mają członkowie Spółdzielni.

§ 93.

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu najmu i innych opłat, termin i przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

§ 94.

1. Najemca lokalu użytkowego i garażu zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia, termin jego wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.
2. Oddanie lokalu w podnajem lub bezpłatne używanie wymaga każdorazowo zgody Spółdzielni.

§ 95.

Szczegółowe warunki kwalifikowania najemców do korzystania z lokali mieszkalnych i użytkowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 96.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego, lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umów o budowę.

§ 97.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 96 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej, własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 98.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w art.18 ust.1 usm. lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art.18 ust.1 usm. lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 102 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 99.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art.18 ust.1 usm odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie osoby, o której mowa w art.18 ust.1.usm Spółdzielnia ustanawia, takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 100.

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

§ 101.

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

§ 102.

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

§ 103.

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 31 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 104.

Jeżeli właściciel 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 Rady Nadzorczej 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.

IX. ZASADY ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH.

1. Zasady ustalania kolejności zaspakajania potrzeb lokalowych członków

§ 105.

1. Kolejność zaspakajania potrzeb lokalowych ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów w kolejności tych umów.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu jeżeli :
 - 1) osoba , której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło , zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku , o którym mowa w art.16¹ usm.
 - 2) osoba , o której mowa w art.15 ust.2 usm. Zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal , do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być zadysponowany na rzecz członka albo osoby ubiegającej się o prawo odrębnej własności lokalu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
 - 1) Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 - 2) Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym przeprowadza się drugi przetarg w terminie nie krótszym niż 30 dni , w którym Rada Nadzorcza może obniżyć cenę wywoławczą lokalu jednak nie niżej niż 70% tej wartości.
 - 3) Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym Rada Nadzorcza może wyrazić zgodę na zbycie lokalu w drodze rokowań za cenę jak w drugim przetargu. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.

2. Zamiana mieszkań

§ 106.

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna
 - 2) zamiana spółdzielcza
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domku jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu Spółdzielni pod względem formalnym i merytorycznym.

§ 107.

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu Spółdzielni dokonywać pomiędzy sobą zamian zajmowanych lokali, jak również z najemcami lokali mieszkalnych, właścicielami domów jednorodzinnych oraz właścicielami lokali stanowiących odrębną własność tych lokali.

2. Zamiana mieszkań pomiędzy członkami Spółdzielni, a najemcą lokalu mieszkalnego, uzależniona jest od zgody właściciela lokalu wynajmowanego.

§ 108.

1. Członkowie Spółdzielni mogą również występować do niej z wnioskami o zamiany mieszkań mniejszych na mieszkania o większej powierzchni i na odwrót.
2. Zamiana mieszkań może polegać również na ustanowieniu prawa do lokalu przez Spółdzielnię za jedno zwalniane mieszkanie, prawo do dwóch mieszkań, których suma kategorii nie przekroczy kategorii zwalnianego mieszkania.
3. W przypadku zamiany, o której mowa w ust. 1 ustanowienie prawa do jednego z dwóch mieszkań zamiennych w tym trybie, ustanowione jest na rzecz wskazanego przez członka i razem z nim zamieszkałego pełnoletniego dziecka lub innej osoby bliskiej oraz byłego małżonka.

§ 109.

1. Zamiany mieszkań realizowane są w kolejności wynikającej z rejestru zamian.
2. Kolejnością mogą być realizowane zamiany mieszkań większych na mniejsze dwóch mieszkań mniejszych na jedno większe oraz dwóch mieszkań mniejszych na jedno większe.

§ 110.

W rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia statutu dotyczące wkładów.

§ 111.

Tryb ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

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

1. Zasady ogólne

§ 112.

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

§ 113.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 112 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) Wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu.
 - 2) Ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż w ciągu 6 miesięcy od daty oddania budynku do użytkowania.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich).
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo - usługowych, jeżeli takie są wybudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowania które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 114.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 112, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 115.

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza

§ 116.

Jeśli w skutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

2.Wkłady mieszkaniowe

§ 117.

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

§ 118.

1. Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 122, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa znacznej zmianie wartość rynkowa lokalu, osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

§ 119.

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

3.Wkłady budowlane

§ 120.

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

§ 121.

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze

lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 122.

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
5. Rozliczenie wkładu mieszkaniowego z osobą uprawnioną następuje według przepisów obowiązujących w dacie wygaśnięcia prawa.

§ 123.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkowego tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 124.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania

umowy.

3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

XI. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

§ 125.

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

§ 126.

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu

§ 127.

Na pisemne żądanie członka będącego najemcą 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, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o przeniesienie własności lokalu.

§ 128.

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w §125 i §126 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w §127 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu przepisów jak w ust.1.

§ 129.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków oraz osób niebędących członkami i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.

§ 130.

1. Członek, osoba niebędąca członkiem lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest zobowiązany wypłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż

6 miesięcy od dnia zawiadomienia członka, osoby niebędącej członkiem lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 131 skreślony

§ 132.

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu nawet, jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek lub osoba niebędąca członkiem lub najemcą, na którego jest przenoszona własność lokalu.

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

§ 133.

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

- 1) Spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami.
- 2) Spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
- 3) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 53.

§ 134.

Wpływy wpłat, o których mowa w § 133 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal, a w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.

§ 135.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 130 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 136.

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 lokalu.

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

§ 137.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat wymienionych w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 138.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 139.

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

§ 140.

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego w prawo do domu

jednorodzinne, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust.2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).

XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 141.

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZERNIA

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA

Radom dnia 18.06.2026r.

ADWOKAT
Rafał Pijalkowski