

STATUT

*Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik”
w Toruniu*

Tekst jednolity Statutu

ze zmianami zatwierdzonymi uchwałą Walnego Zgromadzenia
podjętą w dniach 9, 10 i 11 maja 2022 r.

Toruń 2022

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. CZŁONKOWIE.....	4
III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	7
A. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	10
B. USTANIE CZŁONKOSTWA.....	11
C. uchylony	12
D. UŻYWANIE LOKALI.....	12
IV. PRAWA DO LOKALI.....	13
A. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	13
B. uchylony	14
C. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	14
D. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	21
E. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.....	23
F. WYNAJMIOWANIE LOKALI ORAZ ZASADY DOBORU NAJEMCÓW	26
V. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE	27
A. WKŁADY NA NOWE LOKALE MIESZKALNE I LOKALE O INNYM PRZEZNACZENIU ORAZ SPRZEDAŻ LOKALI	28
B. WKŁADY NA UŻYWANE LOKALE MIESZKALNE I LOKALE O INNYM PRZEZNACZENIU	29
C. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW ORAZ DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU.....	33
VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	36
VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	40
A. WALNE ZGROMADZENIE.....	41
B. RADA NADZORCZA	54
C. ZARZĄD	59
VIII. ZASADY FINANSOWE GOSPODARKI SPÓŁDZIELNI.....	61
IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	65

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kopernik”, zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Toruń.

§ 3

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i gospodarczych.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest między innymi:

- 1/ zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin,
- 2/ podejmowanie działań na rzecz podnoszenia wartości nieruchomości wchodzących w jej zasoby,
- 3/ stwarzanie warunków zaspokajania potrzeb społeczno-wychowawczych i kulturalno-oświatowych.

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2/ *uchylony*
- 3/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 4/ budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 5/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,

7/ zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie zawartych umów z właścicielem lub współwłaścicielami tych nieruchomości,

8/ prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,

9/ prowadzenie innej działalności gospodarczej związanej z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

3. Dla realizacji ust. 1 Spółdzielnia w szczególności:

1/ nabywa potrzebne jej nieruchomości,

2/ buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe i garaże.

4. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z innymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego, a także w przypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej „usm”), innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

6. O ile w Statucie mowa jest o:

1/ lokalu – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;

2/ wartości rynkowej lokalu – rozumie się przez to wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

3/ osobie bliskiej – rozumie się przez to: zstępnego, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

II. CZŁONKOWIE

§ 5

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

- 1/ przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2/ przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3/ przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 4/ przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą własności”.

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

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, oraz wskazanie w stosunku do jakiego lokalu w Spółdzielni ubiega się o przyjęcie w poczet członków.

5. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17¹⁹ usm lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ usm.

6. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, zawierający:

- 1/ imiona i nazwiska, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę/ firmę i siedzibę,

- 2/ adres/y lokalu/i jaki posiada w Spółdzielni,
- 3/ datę przyjęcia w poczet członków oraz datę i przyczynę ustania członkostwa,
- 4/ numer członkowski,
- 5/ data urodzenia członka,
- 6/ podstawę nabycia i utraty prawa do lokalu,
- 7/ liczbę wniesionych udziałów,
- 8/ nadany numer indeksu lokalu.

7. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.

8. Dodatkowo oprócz danych gromadzonych w rejestrze członków, o którym mowa w ust. 6 powyżej, Zarząd Spółdzielni na zasadzie dobrowolnych oświadczeń składanych pisemnie przez członków Spółdzielni pozyskuje następujące dane:

- 1/ adres zamieszkania lub adres do korespondencji, jeżeli jest on inny niż adres prawa do lokalu posiadanego w Spółdzielni,
- 2/ PESEL osoby fizycznej bądź NIP (KRS) osoby prawnej;
- 3/ numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,
- 4/ imiona i nazwiska, daty urodzenia oraz stopień pokrewieństwa osób zamieszkujących w lokalu.

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1/ nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2/ nabycia ekspektatywy własności,
- 3/ zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4/ zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5/ upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
- 6/ prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm jeżeli pisemne

zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 7

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr umów zawartych z członkami o wybudowanie lub nabycie lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

2. *uchylony*

§ 8

O kolejności zawarcia umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu decyduje Zarząd Spółdzielni.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 9

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,

1a/ prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,

- 2/ prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3/ prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w jego porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5/ prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz prawo zaznajamiania się i otrzymania za odpłatnością kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 6/ prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 7/ prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 8/ *uchylony*
- 9/ prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
- 10/ prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sposób i w terminach określonych w Statucie,
- 11/ prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członka oraz prawo kwestionowania wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej,
- 12/ prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi według zasad przyjętych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Koszty sporządzenia kopii lub odpisów dokumentów ustala Rada Nadzorcza,
- 13/ prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 14/ prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
- 15/ prawo do otrzymania aktualnego wykazu osób wchodzących w skład Zarządu i Rady Nadzorczej,
- 16/ prawo do zgłaszania projektów uchwał przez grupę co najmniej 10 członków w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia i żądania zamieszczenia ich w porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 17/ prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,
- 18/ prawo do udziału w nadwyżce bilansowej, w sposób określony w § 98 ust. 4 Statutu.

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 10

Członek jest obowiązany:

1/ *uchylony*

2/ wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka,

3/ zawiadomić Spółdzielnię o każdorazowej zmianie adresu do korespondencji,

4/ wносить terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i miejsca postojowego,

5/ *uchylony*

6/ *uchylony*

7/ przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

8/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji zadań statutowych, dbać o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz użytkować lokale zgodnie z ich przeznaczeniem,

9/ współpracować z organami Spółdzielni nad doskonaleniem jakości i efektywności działania Spółdzielni,

10/ pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości oraz pokryć koszty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności,

11/ zawiadomić Spółdzielnię w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, o zmianie danych mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią.

12/ podać liczbę wszystkich osób stale zamieszkujących w lokalu oraz zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o każdorazowej zmianie w tym zakresie,

13/ niezwłocznie udostępniać lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,

14/ niezwłocznie udostępniać lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielników dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,

15/ udostępniać lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,

16/ dbać o stan techniczny i czystość części wspólnych nieruchomości, w tym na klatkach schodowych, korytarzach piwnic, na strychach, w pralniach i suszarniach oraz wokół domów. Obowiązek utrzymania czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, w windach i innych częściach wspólnych budynków/nieruchomości, należy do Spółdzielni.

§ 11

Wobec członków naruszających swym postępowaniem obowiązki statutowe i regulaminowe Zarząd Spółdzielni po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego ma prawo:

- 1/ przeprowadzić rozmowę wyjaśniająco-ostrzegawczą,
- 2/ udzielić upomnienia i ostrzeżenia o skutkach prawnych wynikających z nieprzestrzegania Statutu,
- 3/ złożyć wniosek o ukaranie w przypadku podejrzenia popełnienia wykroczenia lub przestępstwa.

A. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 12

1. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Oświadczenie woli jest złożone przez Spółdzielnię z chwilą, gdy doszło do

adresata w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią, przy czym zwrot nieodebranego zawiadomienia – dwukrotnie awizowanego przez Poczta – ma moc prawną doręczenia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

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

7. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

8. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie jest obligatoryjne i członkowi Spółdzielni przysługuje prawo zaskarżania decyzji organów Spółdzielni bezpośrednio na drodze sądowej, w takim przypadku postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 12¹

Pisma wniesione do Spółdzielni metodą tradycyjną lub pocztą elektroniczną nie zawierające podstawowych danych pozwalających zidentyfikować nadawcę (imię, nazwisko, adres) oraz anonimy nie będą rozpatrywane przez organy Spółdzielni.

B. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2/ zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3/ zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4/ zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5/ wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6/ rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 usm.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 usm.

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

4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

5. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 14 - § 19

uchylone

C. uchylony

§ 20

uchylony

D. UŻYWANIE LOKALI

§ 21

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

§ 22

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

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

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

1/ dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach – również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,

2/ zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę, która posiada prawo odrębnej własności lokalu, a nie jest członkiem Spółdzielni,

3/ zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielników dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również w celu umożliwienia odczytu wskazań tych urządzeń.

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

IV. PRAWA DO LOKALI

A. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 23

1. W Spółdzielni występują następujące tytuły prawne do lokali:

- 1/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3/ odrębna własność lokalu,
- 4/ najem lokalu.

2. *uchylony*
3. *uchylony*
4. *uchylony*
5. *uchylony*
6. *uchylony*
7. *uchylony*
8. *uchylony*
9. *uchylony*

B. uchylony

§ 24

uchylony

C. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

§ 26

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

§ 27

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, który Spółdzielnia zamierza budować lub buduje, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2/ terminu wniesienia wkładu mieszkaniowego i skutki zwłoki w jego wniesieniu,
- 3/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5/ wielkość lokalu i położenie lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
- 6/ termin przekazania lokalu,
- 7/ warunki i terminy wypowiedzenia umowy przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub Spółdzielnię.

2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu mieszkaniowego a wysokością wynikającą z kosztów budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

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

4. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 28

uchylony

§ 29

Lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Wkład mieszkaniowy podlega dziedziczeniu.

§ 30

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

§ 31

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.

¹. *uchylony*

². *uchylony*

³. *uchylony*

1⁴. *uchylony*

2. Po wygaśnięciu 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 od wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

3. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 63 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 63 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.

4. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

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

6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 26 ust. 2 i 3 oraz § 33 Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

7. 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, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia opłat wraz z odsetkami,

2/ osoba, o której mowa w § 33 ust. 1 Statutu zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 32

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. Postanowienia ust. 1 nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

3. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 63 Statutu.

§ 33

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 31 Statutu, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 27 Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 27 Statutu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, 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. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadomią o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 63 Statutu.

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 27 Statutu.

6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca uprawnionej osobie wartość rynkową lokalu ustaloną zgodnie z § 57 ust. 1.

7. uchylony

§ 34

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 35

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

1/ spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 27 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,

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 z innych środków,

3/ spłaty zadłużenia z tytułu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

4/ *uchylony*

5/ *uchylony*

6/ *uchylony*

2. W przypadku członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego podlegające przepisom ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, przeniesienie prawa własności odbywa się na zasadach podanych w ustawie i spełnieniu warunków, o których mowa w Statucie.

3. *uchylony*

4. Członek ponosi koszty związane z zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.

5. *uchylony*

§ 35¹

uchylony

D. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 36

uchylony

§ 37

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

2. *uchylony*

3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.

Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub jego ułamkowej części powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

4. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 *usm.* Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 38

1. *uchylony*

2. *uchylony*

3. *uchylony*

4. *uchylony*

5. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo

osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 39

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 40

uchylony

§ 41

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie 1 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 spadkobierców.

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

§ 42

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

3. Spółdzielnia jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu niewniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu części wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz należności z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 43

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana do zawarcia z tym członkiem umowy o przeniesienie odrębnej własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1/ spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat zgodnie z § 63 Statutu.

2. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystosądowym ponosi osoba, na rzecz której jest przenoszone prawo własności.

3. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na niego ułamkowy udział we współwłasności tego lokalu garażowego przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w ust. 1.

4. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu, stanowiącego współwłasność członków pokrywają oni w odpowiednich ułamkowych częściach.

§ 44

Do spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

E. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 45

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera w formie pisemnej pod rygorem nieważności, umowę

o budowę lokalu. Umowa ta zobowiązuje strony, do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto obejmuje:

- 1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, stanowiącego podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4/ określenie wysokości wkładu budowlanego oraz terminu i sposobu jego wniesienia, a także skutków uchybienia terminowi wpłaty oraz zasad zwrotu kwot wpłaconych na wkład budowlany,
- 5/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 6/ termin przekazania lokalu,
- 7/ określenie warunków i terminu wypowiedzenia umowy przez strony,
- 8/ określenie zasad zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlany albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

4. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

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

§ 46

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 45 ust. 1 Statutu albo nabywcy ekspektatywy własności - odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków, albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 45 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 63 Statutu.
4. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 47

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

§ 48

1. *uchylony*

2. 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.

§ 49

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 72 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 50

Do ustanowienia odrębnej własności domu jednorodzinnego, garażu i miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące prawa odrębnej własności lokalu.

Udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

F. WYNAJMOWANIE LOKALI ORAZ ZASADY DOBORU NAJEMCÓW

§ 51

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni całego lub części lokalu, do którego przysługuje jej prawo, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 52

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom oraz osobom fizycznym i prawnym niebędącym członkami, a w szczególności w przypadkach braku chętnych do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu.

2. *uchylony*

3. Spółdzielnia może zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego wyłącznie z osobami fizycznymi spełniającymi warunki określone odrębnymi przepisami.

4. Wynajmowany lokal winien być używany wyłącznie w celach mieszkalnych.

§ 53

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale o innym przeznaczeniu, tj. lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowym garażu, w budynkach stanowiących własność bądź współwłasność Spółdzielni.
2. Wynajmowany lokal winien być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Szczegółowe zasady wynajmu lokali określonych w ust. 1 uchwała Rada Nadzorcza.

V. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

§ 54

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal według zasad przyjętych w umowie z bankiem finansującym bądź zawartych w odrębnych przepisach.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal lub dom jednorodzinny. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.
3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 rozumie się część kosztów zadania inwestycyjnego, przypadających na lokal, który jest przedmiotem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub umowy o budowę lokalu na zasadach prawa odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego.

4. W przypadku budowania budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, Spółdzielnia ustala cenę za 1 m² powierzchni takiego lokalu.

§ 55

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego i budowlanego, zaliczki na wkład mieszkaniowy i budowlany oraz rat do spłaty pozostałej części wkładu i terminy dokonywania wpłat ustala Zarząd.

2. *uchylony*

3. *uchylony*

A. WKŁADY NA NOWE LOKALE MIESZKALNE I LOKALE O INNYM PRZEZNACZENIU ORAZ SPRZEDAŻ LOKALI

§ 56

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

2. Rozliczenie kosztów budowy lokalu dokonywane jest na podstawie ewidencji księgowej kosztów dotyczących danego budynku i infrastruktury, w którym znajduje się lokal. Szczegółowy sposób rozliczeń kosztów budowy lokali określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Ustalenie wysokości wkładu mieszkaniowego i budowlanego następuje w dwóch etapach:

1/ wstępnie – w chwili zawarcia umowy o budowę lokalu o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu, na podstawie planowanych kosztów inwestycji,

2/ ostatecznie:

- w terminie 6 miesięcy dla wkładów mieszkaniowych, oraz

- w terminie 3 miesięcy dla wkładów budowlanych,

od daty oddania budynku do użytkowania na podstawie pełnych kosztów realizacji inwestycji.

3. Wkłady mieszkaniowe na lokale mieszkalne budowane przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego ustalane są ostatecznie

w terminie 30 dni, licząc od daty ostatecznego rozliczenia inwestycji z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, na podstawie pełnych kosztów realizacji inwestycji. Część kosztów budowy sfinansowaną z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na wybudowanie danego lokalu członek jest zobowiązany spłacić wraz z odsetkami w ustalonej opłacie mieszkaniowej do czasu zamieszkiwania w lokalu, na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

4. Członkowie Spółdzielni oczekujący na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zobowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych.

5. Członek, który zawarł ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności do tego lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

6. Wkład budowlany ustalony wstępnie w wielkości i terminach określonych umową stanowi zaliczkę na poczet wymaganego wkładu rzeczywistego.

7. uchylony

8. Osoba będąca nabywcą ekspektatywy odrębnej własności lokalu z wniesioną częścią wkładu budowlanego, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu wnosi dalsze wpłaty na pokrycie kosztów związanych z budową jego lokalu.

9. Cenę lokalu budowanego na sprzedaż uchwała Rada Nadzorcza na podstawie przedstawionej przez Zarząd kalkulacji kosztów i założonego zysku. Do lokali budowanych na sprzedaż nie mają zastosowania zasady rozliczania kosztów budowy lokali określone w § 56 ust. 2.

B. WKŁADY NA UŻYWANE LOKALE MIESZKALNE I LOKALE O INNYM PRZEZNACZENIU

§ 57

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Wartość ta nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od

osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy, w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – jego niespłaconą kwotę wraz z odsetkami, nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal, oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą zbycia opróżnionego lokalu w drodze przetargu – nie później jednak niż w terminie 3 miesięcy od opróżnienia tego lokalu. Z przysługującej do zwrotu kwoty wkładu lub jego części Spółdzielnia uprawniona jest do potrącenia wszystkich swoich bezspornych należności przysługujących od byłego członka na dzień opróżnienia lokalu, w tym w szczególności zaległych opłat, o których mowa w § 63 Statutu.

1¹. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. W takim przypadku, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1/ wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
2/ opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

1². W przypadku, o którym mowa w ust. 1¹ pkt 1/ powyżej, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 63 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

1³. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1¹ powyżej, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię

kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

2. Wysokość wkładu będąca przedmiotem rozliczenia dla lokali wybudowanych przy pomocy środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego stanowi zgromadzona część wkładu mieszkaniowego, zwaloryzowana według wartości rynkowej lokalu. Członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wybudowanego przy udziale kredytu z środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, do którego wygasło prawo innej osoby, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego poprzednikowi oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego lokal z tytułu przypadającej na niego zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę lokalu części kredytu wraz z odsetkami. Jeżeli kwota uzyskana w drodze przetargu jest wyższa od wartości wkładu mieszkaniowego, nadwyżkę środków przeznacza się na fundusz remontowy.

3. Zasad rozliczeń podanych w ust. 1 i ust 2 nie stosuje się do małżonka, dzieci i innych bliskich osób, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

4. Wartość rynkową lokalu ustala Spółdzielnia na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego na wniosek i koszt osoby uprawnionej do otrzymania zwrotu wkładu lub zobowiązanej do wniesienia wkładu mieszkaniowego. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie lokalu.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu osobie uprawnionej Spółdzielnia wypłaca wartość rynkową lokalu. Jego wartość nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

6. Wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustala Spółdzielnia na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego sporządzonej na wniosek i koszt osoby uprawnionej do otrzymania zwrotu wartości tego prawa.

7. Rozliczenia z tytułu wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dokonuje się wg stanu na dzień wygaśnięcia tego prawa. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się należności z tytułu niewniesionej części wkładu budowlanego oraz – w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – jego

niepłaconą kwotę wraz z odsetkami. Nadto Spółdzielnia jest uprawniona do dokonania potrącenia z wartości lokalu swoich bezspornych należności na dzień opróżnienia lokalu przysługujących od byłego członka lub osoby, do której należało prawo, w tym w szczególności zaległych opłat, o których mowa w § 63 Statutu. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest jego opróżnienie.

8. W wypadkach wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli prawo to obciążone jest hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 57 ust. 7 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

9. Osoba zawierająca umowę o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło przysługujące innej osobie spółdzielcze lokatorskie bądź własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

10. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 33 Statutu, oraz w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia ogłasza, nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg nieograniczony na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, w terminie co najmniej 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

10¹. *uchylony*

11. Wartość lokalu zbywanego przez Spółdzielnię (sprzedawanego jako własność odrębną lokalu) ustala się wstępnie na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego i ostatecznie w wyniku przetargu. Sprzedaż następuje na podstawie faktury VAT i aktu notarialnego.

12. Lokale mieszkalne wybudowane przy pomocy kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię, przydzielone dotychczas na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu, na które Spółdzielnia przy rozliczeniu zadania inwestycyjnego z PKO BP nie otrzymała umorzenia części kredytu w terminie

do dnia 31.12.2002 r. uzyskują status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź prawo odrębnej własności lokalu na pisemny wniosek członka po ustaleniu warunków spłaty kredytu i odsetek od tego kredytu na podstawie przepisów ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw z dnia 30.11.1995 r.

13. Lokale mieszkalne wybudowane na zasadach określonych w ust. 12, na które Spółdzielnia uzyskała częściowe umorzenie kredytu w terminie do dnia 31.12.2002 r. uzyskują status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź prawo odrębnej własności na pisemny wniosek członka, po ustaleniu warunków spłaty kredytu i odsetek od tego kredytu na podstawie powołanej w ust. 12 ustawy oraz po spłacie kwoty umorzonego kredytu w nominale wynikającego z rozliczenia zadania inwestycyjnego przy przydziale mieszkania.

§ 58

1. Decyzje w sprawie określenia wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego, zaliczki na wkład budowlany i warunków spłaty części wkładu budowlanego rozłożonego na raty podejmuje Zarząd. Decyzje przekazywane są członkom Spółdzielni w formie pisemnej.

2. Postanowienia dotyczące zasad wnoszenia i ustalania wkładów budowlanych na lokale mieszkalne stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

3. *uchylony*

4. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali, zobowiązani są do spłaty przypadających na ich lokal części kosztów wykupu gruntów związanych z nieruchomościami budynkowymi, będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni. W kosztach wykupu gruntu uczestniczą także właściciele lokali w części odpowiadającej ich udziałowi.

C. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW ORAZ DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 59

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub jego spadkobiercom przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:

- 1/ w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego - zwrot wartości rynkowej tego prawa na zasadach przewidzianych w § 57 ust. 1-4 Statutu,
- 2/ w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego oraz garażu i miejsca postojowego - zwrot wartości rynkowej tego prawa na zasadach przewidzianych w § 57 ust. 5-8 Statutu,
- 3/ w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy udziale kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego zwrot zwaloryzowanej zgromadzonej części wkładu mieszkaniowego po potrąceniu wszystkich bezspornych należności Spółdzielni przysługujących od byłego członka na dzień opróżnienia lokalu, w tym w szczególności zaległych opłat, o których mowa w § 63 Statutu.

2. Dodatkowe wyposażenie mieszkań może być wykonane ze środków członków Spółdzielni przez:

- 1/ Spółdzielnię w trakcie procesu inwestycyjnego,
- 2/ członka Spółdzielni, przy czym członek jest zobowiązany uzyskać zgodę Spółdzielni, gdy dodatkowe wyposażenie lokalu związane jest z dokonaniem zmian konstrukcyjnych lub funkcjonalno-użytkowych lokalu.

3. uchylony

4. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu mieszkalnego wykonanego za zgodą Spółdzielni w lokalu zajmowanym na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (wybudowanego przy pomocy środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego), dokonywane jest przy przejęciu lokalu przez Spółdzielnię na podstawie oceny przydatności i wartości tego wyposażenia. Należność z tytułu dodatkowego wyposażenia wypłacana jest w dacie wypłaty wkładu mieszkaniowego. Członek zawierający umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na zwolnione mieszkanie jest zobowiązany do wniesienia do Spółdzielni należności z tytułu dodatkowego wyposażenia w kwocie wypłacanej byłemu członkowi.

5. Szczegółowe zasady ustalania wartości dodatkowego wyposażenia lokali mieszkalnych przekazywanych przez członków zawiera regulamin w sprawie obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnianymi lokale uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 60

Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami powinno być dokonane:

1/ *uchylony*

2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa lub wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

3/ z tytułu wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu – na dzień wygaśnięcia tego prawa,

4/ z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa lub rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 61

Wyplata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom lub prawnym następcom członka, powinna być dokonana:

1/ *uchylony*

2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego dla lokalu wybudowanego przy udziale kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie praw do spadku – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od przedłożenia Spółdzielni prawomocnego postanowienia sądu, jednak nie wcześniej niż zostanie rozstrzygnięty przetarg na nabycie prawa do tego lokalu,

3/ z tytułu wartości rynkowej lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa, jednak nie wcześniej niż zostanie rozstrzygnięty przetarg na nabycie prawa do tego lokalu,

4/ z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – w wartościach nominalnych w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa lub rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 62

1. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w § 61 pkt 2 i 3 przed upływem jednego miesiąca od daty ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do opróżnionego lokalu mieszkalnego na rzecz innej osoby bądź od daty ustanowienia i przeniesienia własności lokalu na rzecz innej osoby.

2. Roszczenia o wypłatę z tytułu zwrotów wkładów albo ich równowartości pieniężnej ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat.

VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 63

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię – przez uiszczanie opłat obejmujących w szczególności:

- 1/ opłatę na pokrycie kosztów administracji i zarządzania nieruchomościami,
- 2/ opłatę na pokrycie kosztów usług porządkowych w częściach wspólnych nieruchomości, w tym utrzymania czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, w windach i innych częściach wspólnych budynków/nieruchomości oraz usług obcych (między innymi usług kominiarskich, przeglądów instalacji gazowych, akcji „zima”, deratyzacji, dezynfekcji, dezynsekcji), kosztów ubezpieczeń majątkowych,
- 3/ opłatę na pokrycie kosztów konserwacji bieżącej (między innymi instalacji wod.-kan., c.o., c.w., gazowej, elektrycznej, domofonowej, odgromowej, obsługi pogotowia technicznego, utrzymania terenów zieleni),
- 4/ podatek od nieruchomości,
- 5/ opłatę za wieczyste użytkowanie terenów,
- 6/ opłatę na fundusz remontowy, w którym odrębną pozycję stanowi fundusz remontowy dźwigów,
- 7/ *uchylony*
- 8/ opłaty na pokrycie kosztów dostaw energii cieplnej (c.o. i c.w.), zimnej wody i kanalizacji, gazu (w budynkach ze wspólnym gazomierzem), gospodarowania odpadami, energii elektrycznej dla pomieszczeń wspólnych w budynku i ciągów komunikacyjnych oraz numeru administracyjnego,
- 9/ opłatę na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
- 10/ opłatę na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (w tym eksploatacji i utrzymania placówek tej działalności, prowadzenia działalności merytorycznej, wynagrodzeń z narzutami pracowników tej działalności),

11/ *uchylony*

12/ opłatę na realizację programu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców i mienia Spółdzielni,

13/ *uchylony*

14/ opłatę za czynności przygotowawcze i dostarczenie korespondencji na tzw. adres korespondencyjny, a nie na adres lokalu w zasobach Spółdzielni.

2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz wysokość opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.

3. Członkowie, którym przysługuje lokatorskie prawo do lokalu lub własnościowe prawo przy długoterminowej spłacie kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę ich mieszkań zobowiązani są do regularnej spłaty rat kredytu wraz z odsetkami.

4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 jest ustalona na podstawie:

1/ rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy mediów za poprzedni okres obrotowy,

2/ przewidywanych kosztów eksploatacji i utrzymania oraz kosztów dostawy mediów.

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów eksploatacji i utrzymania są między innymi: 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, lokal bądź ilość osób zamieszkałych, w zależności od rodzaju kosztów. Decyzje o jednostce rozliczeniowej poszczególnych kosztów podejmuje Rada Nadzorcza. Opłaty za zużycie mediów komunalnych w zasobach opomiarowanych ustala się z uwzględnieniem wskazań urządzeń pomiarowych. Częstotliwość i szczegółowe zasady rozliczeń ustala Zarząd Spółdzielni. Dla poszczególnych nieruchomości przygotowywane są budżety na kolejny rok kalendarzowy, w oparciu o które powstaje plan gospodarczy Spółdzielni na dany rok, który uchwała Rada Nadzorcza.

5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą mediów (zimna woda i kanalizacja, energia ciepła), jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. Ponadto, zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat z tytułu dostawy gazu w budynkach ze zbiorczym gazomierzem, gdyż różnice z tego tytułu są rozliczane z użytkownikami poszczególnych lokali

na poziomie budynku. Dopłata bądź nadpłata rozliczana jest po zakończeniu roku obrachunkowego.

6. Zasady gromadzenia i wykorzystywania środków finansowych z opłat na realizację programu poprawy bezpieczeństwa w Spółdzielni uchwała Rada Nadzorcza w odrębnym regulaminie; rozliczenie tych środków odbywa się na poziomie nieruchomości. Postanowienia zawarte w ust. 2 i 4 stosuje się odpowiednio.

7. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych wnoszą opłaty określone w ust. 1. Postanowienia zawarte w ust. 2 i 4 stosuje się odpowiednio.

8. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, przez uiszczanie opłat wymienionych w ust. 1.

9. uchylony

10. Właściciele lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, na takich zasadach jak członkowie, z zastrzeżeniem, że nie korzystają z pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni. Właściciele lokali mogą odpłatnie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

11. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1/ ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1, 8 i 10 niniejszego paragrafu,

2/ ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości; obowiązek wnoszenia opłat na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni i właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

12. Wysokość opłat za eksploatację wynajmowanych lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni może być ustalona powyżej rzeczywistych kosztów eksploatacji i kosztów dostawy mediów.

13. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają stosowne opłaty określone w ust. 1 albo 8.

14. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni lub właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

15. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

16. Opłaty, o których mowa w ust. 1 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tym przepisie.

17. *uchylony*

§ 64

1. Opłaty, o których mowa w § 63 powinny być uiszczane za miesiąc z góry do dnia 15. każdego miesiąca. W przypadku, gdy podstawą opłaty jest faktura wystawiana przez Spółdzielnię, członek i właściciel niebędący członkiem winni dokonać zapłaty w terminie wskazanym na fakturze.

2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go do Spółdzielni lub następnemu użytkownikowi – nie później niż po upływie 21 dni od opróżnienia lokalu przez członka Spółdzielni i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.

3. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 63 Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe.

4. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od dochodzenia całości lub części odsetek za zwłokę naliczonych od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 63.

5. Członek nie może potrącić swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu, chyba że otrzyma do tego pisemne upoważnienie Zarządu Spółdzielni.

6. Spółdzielnia zawiadamia członków i właścicieli lokali nie będących członkami:

1/ o zmianie wysokości opłat za używanie lokali na sfinansowanie kosztów zależnych od Spółdzielni, w formie pisemnej z uzasadnieniem zmian, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego,

2/ o zmianie wysokości opłat za używanie lokali na sfinansowanie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w formie pisemnej z uzasadnieniem zmian, co najmniej 14 dni przed upływem ustalonego w Statucie terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

7. Za opłaty, o których mowa w § 63 Statutu solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

8. W sytuacji, kiedy członek Spółdzielni bądź inna osoba zobowiązana do wnoszenia opłat posiada zaległości względem Spółdzielni z tego tytułu, a dokonuje wpłaty na poczet swojego zadłużenia bez wskazania, na który z jej długów ta wpłata ma zostać zaliczona, Spółdzielnia uprawniona jest zaliczyć tę wpłatę na poczet najdawniej wymagalnych zaległości.

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 65

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/ i 3/ dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo głosowania tylko na jednego kandydata z ustalonej listy.

4. Przy obliczeniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

6. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i pracownicy Spółdzielni nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 66

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

1¹. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków przekracza 500.

1². Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikających z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Udzielone przez członka Spółdzielni pełnomocnictwo winno zawierać:

- 1/ imię i nazwisko mocodawcy, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę,
- 2/ numer w rejestrze członków,
- 3/ adres lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje mocodawcy prawo do lokalu,
- 4/ PESEL mocodawcy, a w przypadku osoby prawnej jej NIP,
- 5/ imię i nazwisko pełnomocnika,
- 6/ PESEL pełnomocnika,
- 7/ datę i/lub numer Części Walnego Zgromadzenia, którego pełnomocnictwo dotyczy,
- 8/ datę udzielenia pełnomocnictwa,
- 9/ czytelny podpis mocodawcy (imię i nazwisko).

2¹. Wzór blankietu do udzielenia pełnomocnictwa dostępny jest w siedzibie i administracjach Spółdzielni oraz znajduje się na stronie internetowej Spółdzielni.

2². Członek bądź jego pełnomocnik może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.

3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

4. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

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.

6. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez swoich przedstawicieli ustawowych. Przedstawiciel ustawy nie może być wybrany jako członek Rady Nadzorczej.

§ 67

uchylony

§ 68

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2/ rozpatrywanie i zatwierdzanie rocznych sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania finansowego oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- 3/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4/ podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrywania strat,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6/ oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni oraz postawienia w stan upadłości Spółdzielni,
- 8/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9/ uchwalanie zmian Statutu,
- 10/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11/ uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 12/ wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz rozstrzygnięcie o uchyleniu zawieszenia członka Rady Nadzorczej,
- 13/ *uchylony*
- 14/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
- 15/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 16/ żądanie przeprowadzenia lustracji,
- 17/ wyznaczenie likwidatorów Spółdzielni,
- 18/ uchwalenie celu przeznaczenia pozostałego po likwidacji majątku Spółdzielni,
- 19/ uchwalanie górnego wskaźnika wynagrodzeń dla Zarządu Spółdzielni w stosunku do średniej krajowej.

§ 69

1. Walne Zgromadzenie Zarząd zwołuje przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ jednej dziesiątej członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż trzech członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. W tej sytuacji wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
7. 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 pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowania na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

Projekty uchwał i wniosków zgłoszonych przez członków Spółdzielni poddaje się pod głosowanie przestrzegając zasady, aby wnioski i poprawki najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności.

Wnioskiem „dalej idącym” jest wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

11. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

12. W przypadku podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności w związku z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 56 § 3 ustawy prawo spółdzielcze, najbliższe Walne Zgromadzenie zwołane po dacie podjęcia przedmiotowej uchwały rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady.

§ 70

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:

- członkowie Spółdzielni,
- związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- Krajowa Rada Spółdzielcza.

1¹. Dla zachowania formy pisemnej wystarczające jest wywieszenie zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu na tablicach ogłoszeń na wszystkich klatkach schodowych budynków położonych w zasobach Spółdzielni. Nadto zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu wywieszane jest w siedzibie Spółdzielni oraz w siedzibach Administracji Osiedlowych, a także publikowane na stronie internetowej Spółdzielni.

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. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości

zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

4. Zarząd Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem zwołuje zebrania członków, w celu przedstawienia wszystkich spraw będących przedmiotem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

5. Liczbę zebrań członków określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały, biorąc pod uwagę położenie nieruchomości i liczbę członków.

§ 71

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 69 ust. 7 i 11 oraz § 70 Statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.

3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia. Warunek powyższy uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

4. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania członków Spółdzielni. W sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni, przedstawicieli na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia członka Rady Nadzorczej. Na wniosek poparty przez co najmniej $\frac{1}{2}$

członków biorących udział w danej części Walnego Zgromadzenia zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 72

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy i są dostępne dla członków w siedzibie Spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni oraz Zarząd może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, Statutu lub dobrymi obyczajami, a także godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka.

3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

4. *uchylony*

5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

6. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 73

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą jej członek.

2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębnie Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym. Członkowie Zarządu oraz pełnomocnicy Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

3. *uchylony*

§ 73¹

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybiera się zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:

1/ Komisję mandatowo – skrutacyjną, w składzie 3-5 osób.

Do zadań Komisji należy:

a/ sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,

b/ sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,

c/ dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,

2/ Komisję Wnioskową w składzie 3-5 osób.

Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia może zarządzić zgłaszanie wniosków do Komisji Wnioskowej w ustalonym czasie.

2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia może je jednak poddać pod głosowanie, jeżeli mogą one mieć charakter zalecenia dla innych organów Spółdzielni, wyrażać stanowisko danej części Walnego Zgromadzenia w określonej sprawie. Przyjęte w wyniku głosowania wnioski, opinie i dezyderaty nie mają jednak charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze.

3. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

4. Komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

5. Przewodniczący komisji składają danej części Walnego Zgromadzenia sprawozdanie z czynności komisji.

6. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 73²

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzje o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom związku rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielony poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - sposobu głosowania,
 - głosowania bez dyskusji,
 - zakończenia dyskusji,
 - zamknięcia listy mówców,
 - zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłoszonych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 73³

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 73⁴

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. Na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń na wszystkich klatkach schodowych budynków położonych w zasobach Spółdzielni, w siedzibie Spółdzielni oraz w siedzibach Administracji Osiedlowych, a także opublikowanie na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 73⁵

1. Z każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 10 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.

§ 73⁶

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu.

§ 73⁷

1. W ciągu 15 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte.

2. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.

4. Zarząd zawiadamia ogół członków Spółdzielni o podjętych uchwałach publikując ich treść w gablotach na klatkach schodowych budynków, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz poprzez umieszczenie ich treści na stronie internetowej Spółdzielni, w ciągu trzydziestu dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 73⁸

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie § 69 ust. 8 Statutu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Do limitu dwóch kolejnych kadencji członków Rady Nadzorczej nie uwzględnia się kadencji zakończonych przed dniem 30 lipca 2007 r.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 69 ust. 8 Statutu.
7. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata,
 - imienia i nazwiska osób zgłaszających,
 - pisemnego oświadczenia kandydata o wyrażeniu zgody na kandydowanie,
 - pisemnego oświadczenia kandydata uwzględniającego dane dotyczące:
 - numeru członkowskiego w Spółdzielni,
 - miejsca zamieszkania w zasobach Spółdzielni,
 - wykonywanego zawodu,
 - wykształcenia,
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności gospodarczej na rzecz Spółdzielni,
 - wynajmowania lokalu użytkowego w Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,

- zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
- liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.

8. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

9. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

11. Głosujący stawia znak „X” po prawej stronie przy nazwisku tylko jednego kandydata, na którego głosuje.

12. Głos jest nieważny, jeżeli:

- 1/ zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
- 2/ karta wyborcza jest przekreślona,
- 3/ postawiono znak „X” po prawej stronie przy nazwisku więcej niż jednego kandydata.

13. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania na danej części Walnego Zgromadzenia.

14. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

15. Liczba członków wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie.

16. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje nieobsadzony. Wybory na nieobsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 73⁹

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 70, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 73¹⁰

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

§ 74

uchylony

B. RADA NADZORCZA

§ 75

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 76

1. Rada Nadzorcza składa się z 12 członków wybranych spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem, umocowana przez osobę prawną.

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

3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby prowadzące działalność gospodarczą na rzecz Spółdzielni i osoby będące najemcami lokali użytkowych.

4. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Kadencja Rady upływa w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia, na którym rozpatruje się i zatwierdza roczne sprawozdania Rady Nadzorczej i Zarządu oraz sprawozdanie finansowe.

5. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem, sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 77

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 78

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:

- 1/ odwołania większością 2/3 głosów członków Spółdzielni biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
- 2/ zrzeczenia się mandatu w formie pisemnej,
- 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4/ z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

§ 79

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka Rady Nadzorczej.

§ 80

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,

- c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków i uchwał organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawach nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji spółdzielczych oraz występowania z nich,
 - 5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7/ składanie na Walnym Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli, ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych),
 - 9/ uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 10/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów oraz ceny 1 m² powierzchni lokalu w przypadku, o którym mowa w § 56 ust. 9,
 - 11/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 12/ uchwalanie regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych,
 - 13/ uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 14/ uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki lokalami i ustalania wysokości opłat za używanie lokali,
 - 15/ uchwalanie szczegółowych zasad korzystania z lokali użytkowych w tym garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 16/ uchwalanie regulaminu przetargu przeprowadzanego przez Spółdzielnię w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 17/ wybór i odwołanie członków Zarządu,
 - 18/ rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
 - 19/ zwoływanie Walnych Zgromadzeń w warunkach określonych w § 69 ust. 5,
 - 20/ *uchylony*
 - 21/ uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 22/ żądanie przeprowadzenia lustracji oraz uczestniczenia w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem wniosków polustracyjnych,
 - 23/ uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,

- 24/ wybór uprawnionego podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego,
- 25/ zawieszanie członka Rady Nadzorczej w przypadku zajmowania się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni,
- 26/ ustalanie pełnomocnika Spółdzielni w przypadku zaskarżenia przez Zarząd Spółdzielni uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 27/ podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 28/ *uchylony*
- 29/ uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
- 30/ uchwalanie regulaminu zawierania umów o budowę lokali i sprzedaży lokali,
- 31/ ustalanie podziału Walnego Zgromadzenia na części oraz ustalanie zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności oraz wnioski z przeprowadzonych lustracji na Walnym Zgromadzeniu.

4. *uchylony*

5. Uchwały Rady Nadzorczej dotyczące ogółu członków Spółdzielni są dostępne dla członków w siedzibie Spółdzielni.

§ 81

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego co najmniej raz na 2 miesiące.

2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w terminie 7 dni od daty upływu kadencji dotychczasowej Rady, celem ukonstytuowania się Rady.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium i Komisji mają prawo uczestniczyć członkowie Zarządu i inni zaproszeni goście.

§ 82

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca, sekretarz, przewodniczący stałych komisji Rady.

2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 83

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

§ 84

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

§ 84¹

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości 80% dla przewodniczącego i 70% dla pozostałych członków Rady Nadzorczej minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 84²

Członek Rady Nadzorczej nie może ubiegać się o funkcję członka Zarządu Spółdzielni w czasie trwania kadencji w Radzie Nadzorczej, której był członkiem, jak również do upływu połowy trwania następnej kadencji Rady Nadzorczej.

C. ZARZĄD

§ 85

1. Zarząd składa się z dwóch lub trzech członków. W przypadku zarządu dwuosobowego składa się on z prezesa i zastępcy prezesa lub członka zarządu. W przypadku zarządu trzyosobowego składa się on z prezesa, zastępcy prezesa oraz członka zarządu. Wyboru wszystkich członków zarządu dokonuje Rada Nadzorcza, która też decyduje o składzie i ilości członków zarządu.

2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium. Uchwała o odwołaniu wymaga pisemnego uzasadnienia.

3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogu kodeksu pracy.

4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

5. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

6. Udzielanie pełnomocnictwa przez Zarząd wymaga jednomyślnej decyzji całego składu Zarządu.

§ 86

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

1/ zawieranie umów o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność, o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność,

2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,

- 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 5/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu,
- 6/ zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
- 7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 8/ udzielanie pełnomocnictwa,
- 9/ współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji rządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- 10/ podejmowanie decyzji w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych oraz umów dzierżawy gruntów,
- 11/ zawieranie umów o administrowanie nieruchomościami,
- 12/ zwoływanie zebrań konsultacyjnych mieszkańców danej nieruchomości na wniosek jednej dziesiątej osób posiadających tytuł prawny do lokalu w tej nieruchomości, nie mniej jednak niż 5 osób.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

4. Uchwały dotyczące ogółu członków są dostępne w siedzibie Spółdzielni.

§ 87

Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

§ 88

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

§ 89

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik). Prezes Zarządu jest uprawniony do jednoosobowej reprezentacji Spółdzielni jako pracodawcy w sprawach ze stosunku pracy.

2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenia pisemne kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu (lub pełnomocnikowi) mają skutek prawny względem Spółdzielni.

4. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem, sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 90

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 91 - § 97

uchylone

VIII. ZASADY FINANSOWE GOSPODARKI SPÓŁDZIELNI

§ 98

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych, dążąc do zapewnienia korzyści swoim członkom.

2. Źródłami finansowania gospodarki Spółdzielni są środki pochodzące od członków Spółdzielni i innych osób posiadających tytuł prawny do lokalu, a także osób nieposiadających tytułu, środki uzyskiwane od właścicieli lokali z odrębnym prawem własności, a niebędących członkami Spółdzielni, najemców lokali i dzierżawców, oraz pochodzące z kredytów bankowych lub dotacji, jak również pozostałe przychody operacyjne i finansowe.

3. Spółdzielnia rozlicza:

- 1/ działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi bezwynikowo przenosząc różnicę między kosztami, a przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, jako niedobory lub nadwyżki na rok następny. Uzyskane niedobory lub nadwyżki zwiększają w roku następnym odpowiednio koszty lub przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w których powstały,
- 2/ pozostałą działalność wynikowo z uwzględnieniem podatku dochodowego i innych obowiązkowych obciążeń wynikających z przepisów ustawowych.

4. Wynik, o którym mowa w ust. 3 pkt 2 podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie:

- 1/ nadwyżka z działalności wynikowej może być przeznaczona na:
 - a/ uzupełnienie finansowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
 - b/ zwiększenie funduszu remontowego, z możliwością różnicowania wysokości przypadającej na poszczególne nieruchomości lub na finansowanie działań technicznych, którymi objęte jest mienie Spółdzielni,
 - c/ uzupełnienie finansowania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - d/ zwiększenie funduszu zasobowego,
 - e/ inne cele związane z działalnością prowadzoną przez Spółdzielnię.
- 2/ stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, w dalszej kolejności z funduszu remontowego.

5. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1/ fundusz udziałowy,
- 2/ fundusz zasobowy,
- 3/ fundusz wkładów zaliczkowych,
- 4/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

6. Spółdzielnia tworzy również fundusze celowe:

- 1/ z odpisów obciążających koszty działalności:
 - a/ fundusz remontowy,
 - b/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
- 2/ fundusz na przyszłe inwestycje związane z budową lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

6¹. Finansowanie remontów jest realizowane w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali jednorodnego przedsięwzięcia remontowego. Dla każdej z nieruchomości sporządza się plan robót remontowych na dany rok, z uwzględnieniem wpływów na cele remontowe z tej nieruchomości (bieżących oraz z salda na początek danego roku) z jednoczesnym zastosowaniem finansowania remontów w określonym czasie w ramach zbiorczego funduszu remontowego zasobów w Spółdzielni bądź środkami z kredytu zaciągniętego na potrzeby danej nieruchomości. Plany zatwierdza Rada Nadzorcza. Nadwyżka lub niedobór na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości nie podlega indywidualnemu rozliczeniu w formie wypłaty lub dopłaty.

6². Spółdzielnia wyłącznie w przypadkach:

1/ podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ usm, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
albo

2/ wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie ze wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości. Rozliczenie jest dokonywane od dnia 01.01.2005 r. na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.

6³. W przypadku stwierdzenia - w wyniku dokonania rozliczenia, o którym mowa w ust. 6² powyżej – wystąpienia na funduszu remontowym danej nieruchomości nadwyżki, Spółdzielnia zobowiązana jest do zwrotu właścicielom lokali w danej nieruchomości tej nadwyżki, proporcjonalnie do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

6⁴. W przypadku stwierdzenia - w wyniku dokonania rozliczenia, o którym mowa w ust. 6² powyżej – wystąpienia na funduszu remontowym danej nieruchomości niedoboru, Spółdzielnia uprawniona jest do żądania od właścicieli lokali w danej nieruchomości zwrotu tego niedoboru, proporcjonalnie do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

7. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami:

1/ udziałowym, zasobowym, funduszami wkładów, remontowym i funduszem na przyszłe inwestycje związane z budową lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu określają regulaminy zatwierdzone uchwałami Rady Nadzorczej,
2/ zakładowym funduszem świadczeń socjalnych określa regulamin zatwierdzony uchwałą Zarządu Spółdzielni.

8. W przypadku działań technicznych polegających na rozbudowie, przebudowie budynku, budowie nowych instalacji i innych działań, które stanowią trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, członkowie Spółdzielni posiadający prawa do lokali obowiązani są wnieść indywidualne dopłaty, jeżeli przewiduje to sposób sfinansowania tychże działań. Obowiązek ten dotyczy także osób niebędących członkami Spółdzielni, do których należy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

W kosztach działań technicznych uczestniczą także właściciele lokali w części odpowiadającej ich udziałowi.

9. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

10. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, umorzenie wartości tych środków obciąża bezpośrednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

11. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowiona na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

12. Przepis ust. 11 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni

z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność w Spółdzielni.

§ 99

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa Polityka Rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym zbadanym przez biegłego rewidenta, wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
4. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 100

1. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.
2. W sprawach nieuregulowanych w Statucie stosuje się przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw w zakresie dotyczącym spółdzielni mieszkaniowych.
3. Zmiany Statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie podlegają zgłoszeniu w sądzie rejestrowym i obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.

§ 101

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia i wywołuje skutki prawne od dnia wpisania do rejestru sądowego.