

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 4 / 2024 z dnia 16.12.2024 r.

TEKST JEDNOLITY STATUTU

uwzględniający zmiany przyjęte

Uchwałą nr 3 /2024

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków

Spółdzielni Mieszkaniowej w Tuszynie

z dnia 16.12.2024 r.

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej
w Tuszynie

przy ul. Wysokiej 7

SM TUSZYN

2024 r.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Tuszynie - zwana dalej „Spółdzielnią”
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Tuszyn, ul. Wysoka 7
3. Spółdzielnia działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- a) niniejszego Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Tuszynie – zwanego dalej „Statutem”
- b) ustawy z dnia 16 września 1982 r. *Prawo spółdzielcze* (Dz. U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późn. zm.) - zwanej dalej „Prawem spółdzielczym” lub w skrócie „UPSp”,
- c) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *O Spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz.U.2024.558 t.j. z dnia 2024.04.12) - zwanej dalej „ustawą” lub w skrócie „USpM”,
- d) innych ustaw oraz uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 3

[Definicje]

1. Lokalem w rozumieniu USpM jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 oraz z 2023 r. poz. 1688).
2. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
3. Domem jednorodzinnym w rozumieniu USpM jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali.
4. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu USpM jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 oraz z 2022 r. poz. 1846 i 2185/2023 r. poz. 344, z późn. zm.).
5. Osobą bliską w rozumieniu USpM jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 4

1. Celem Spółdzielni mieszkaniowej, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali
3. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 5

1. Przedmiotem działalności spółdzielni może być:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 6) wykonywanie działalności jako obywatelska społeczność energetyczna w rozumieniu art. 3 pkt 13f ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - *Prawo energetyczne* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.2024 r. poz. 266).
 - 7) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 8) działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie,
 - 9) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 10) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - 11) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
 - 12) działalność w zakresie telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej,
 - 13) działalność w zakresie pozostałej telekomunikacji,
 - 14) działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi,
 - 15) wydawanie czasopism, gazetek, ulotek
 - 16) działalność związana z podnajmowaniem powierzchni reklamowej
 - 17) nabywa nieruchomości na własność lub w wieczyste użytkowanie i prowadzi działalność inwestycyjną w tym powiernictwo oraz działalność w zakresie nadzoru inwestycyjnego na potrzeby własne i osób trzecich,
 - 18) buduje obiekty zaplecza administracyjno-gospodarczego,

- 19) organizuje i prowadzi działalność remontową i konserwatorską na potrzeby własne i osób trzecich,
- 20) może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz członków i ich rodzin,
- 21) prowadzi działalność w dziedzinie rynku kapitałowego w celu uzyskania odsetek od wkładów oszczędnościowych na rachunkach bankowych, obligacji,
- 22) prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni w zakresie zaspokajania potrzeb bytowych członków,
- 23) organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc,
- 24) propaguje poszanowanie wspólnego mienia i kulturę współżycia wśród członków

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje m.in. poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków:
 - a) spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) nabywanie gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni jak również nieruchomości stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 7) prowadzenie działalności inwestycyjnej,
- 8) prowadzenie wykonawstwa własnego,
- 9) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 10) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 11) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 12) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 13) budowanie i nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości.

4. Wiodącym przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

68.32 Z – zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

- 68.20 Z – wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
68.10 Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
41.20 Z – roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i nie mieszkalnych
35.30 Z – wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych.
81.10 Z – działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach.
81.30 Z – działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni.
93.29 Z – pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna

§ 6

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, w tym tworzyć wydzielone zakłady związane bezpośrednio z realizacją celów określonych w statucie, a w szczególności może prowadzić:
 - 1) działalność handlową, usługową w szczególności w zakresie zapewnienia mieszkańcom Spółdzielni dostępu do spółdzielczej sieci telekomunikacyjnej i remontową na potrzeby własne, osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni, a także osób trzecich,
 - 2) usługi inwestycyjne, w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego, na potrzeby własne, osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni, a także osób trzecich,
 - 3) działalność mającą na celu pozyskiwanie terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 4) działalność w dziedzinie rynku kapitałowego w celu uzyskania pożytków od wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacji, papierów wartościowych, udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego.
3. Spółdzielnia powinna prowadzić działalność informacyjną.

§ 7

1. Spółdzielnia może budować budynki przy wykorzystaniu kredytów w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali lub w celu zawarcia umów najmu.
2. Spółdzielnia może również zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem /współwłaścicielami/ tej nieruchomości.
3. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu statutowego.
4. W zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648 oraz z 2023 r. poz. 1450), z zastrzeżeniem ust. 8 i 9.

§ 8

1. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne lub przystępować do nich lub do innych

związków spółdzielczych.

2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji dla realizacji zadań określonych w statucie.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji oraz wystąpienia z nich jest Rada Nadzorcza, która podejmuje również decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów w tych organizacjach.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. Spółdzielnia może także współdziałać na podstawie umów z jednostkami samorządu terytorialnego, organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego, a także w wypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie zarządzania nieruchomościami.

§ 9

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia zasad organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust.1 jest Rada Nadzorcza.

§10

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

Członkostwo w Spółdzielni

§ 11

1. **Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna**, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
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 może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - *Prawo spółdzielcze* stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

3². Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) 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, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
- 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

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

3⁴. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

4. 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.

5. 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) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 5) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 USpM

6. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 USpM. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - *Prawo spółdzielcze* dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

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

8. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

9. Osoba fizyczna lub prawna może być przyjęta w poczet członków, jeżeli złoży na piśmie deklarację przystąpienia do Spółdzielni.

10. Prawa i obowiązki osoby ubezwłasnowolnionej lub małoletniej reprezentuje wobec Spółdzielni jej opiekun (kurator) lub przedstawiciel ustawowy.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia śmierci, a członka – osobę prawną z dniem ustania jej osobowości prawnej,

Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) Wystąpienia ze spółdzielni za wypowiedzeniem członka będącego właścicielem lokalu
- 2) śmierci członka spółdzielni, a w przypadku osoby prawnej – utraty osobowości prawnej;
- 3) Zaistnienie okoliczności o których mowa w pkt 5
- 4) Likwidacji spółdzielni

§ 12

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa. Rejestr prowadzony jest w formie papierowej i elektronicznej. W rejestrze mogą być umieszczane informacje o wysokości zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat.

2. W rejestrze wpisuje się członków według kolejności nabycia członkostwa w Spółdzielni.

3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 13

1. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej. Pisma utrwalone w postaci elektronicznej przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych Spółdzielni, o którym mowa w art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o *doręczeniach elektronicznych* (Dz. U. poz. 2320 oraz z 2021r.poz.72) i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Pismo utrwalone w postaci papierowej opatruje się podpisem własnoręcznym.

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 a także adres do doręczeń elektronicznych, o którym mowa w art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o *doręczeniach elektronicznych*, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w art. 25 tej ustawy, o ile przystępujący taki posiada. Wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji deklaruje się na piśmie.

2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

3. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.

5. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.

6. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.

7. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:

- 1) osoby spełniającej warunki określone w statucie lub ustawie,
- 2) osoby wykluczonej bądź wykreślonej z członkostwa w Spółdzielni w związku z uporczywym uchylaniem się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, która wywiązała się ze wszystkich zobowiązań oraz użytkuje lokal spółdzielczy i przez okres sześciu miesięcy w niczym nie uchybiła postanowieniom statutu Spółdzielni; osobę taką przy ponownym przyjęciu w poczet członków obowiązuje wkład w wysokości posiadanej w dacie wykluczenia lub wykreślenia.

Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o *spółdzielniach mieszkaniowych*.

8. Deklaracja powinna zawierać:

- imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
- datę urodzenia,
- adres lokalu oraz stwierdzenie, jaki lokal: mieszkalny, czy użytkowy,
- adres korespondencyjny i dane kontaktowe.

Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem numeru protokołu Zarządu o przyjęciu.

Decyzja Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę w ciągu 14 dni do dnia podjęcia decyzji.

W razie podjęcia przez Zarząd decyzji odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej decyzji należy podać jej uzasadnienie oraz pouczenie o prawie

wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§14

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:

- 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni
- 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
- 3) przypadło jej wskutek śmierci małżonka lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
- 4) przysługuje jej roszczenie o zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia darowizny, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
- 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
- 7) oczekuje ustanowienia na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu

2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:

- 1) zawarła ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności.
- 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia darowizny, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

PRAWA CZŁONKÓW

§ 15

Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§ 16

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału i umowy,
- 2) prawo żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do

- którego przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 3) prawo żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługiwało mu spółdzielczewłasnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 4) prawo uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową o budowę tego lokalu,
 - 5) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 6) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 7) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawachzwiązanych z jej działalnością,
 - 8) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiadają pełną zdolność do czynności prawnych
 - 9) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 10) prawo zgłaszania projektów uchwał oraz poprawek do projektów uchwał w trybie określonym w statucie,
 - 11) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 12) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu i wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 13) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
 - 14) prawo do zaznajamiania się oraz odpłatnego otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; wysokość opłat za sporządzanie odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w zdaniu poprzednim określi zarząd,
 - 15) prawo przeglądania w biurze Spółdzielni w obecności pracownika Spółdzielni rejestru członków oraz własnych akt osobowych,
 - 16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatację i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz wynikających z obowiązku uczestnictwa członka w pokrywaniu zobowiązań spółdzielni z innych tytułów,
 - 17) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia sprzecznych z postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni, albo mających na celu pokrzywdzenie członka,

- 18) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmian opłat,
 - 19) prawo do osobistego składania wyjaśnień w sprawach na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawy wskutek odwołania,
 - 20) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokumieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 21) prawo do korzystania podczas obrad Walnego Zgromadzenia na własny koszt z pomocy prawnej. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu,
 - 22) prawo do wynajęcia lokalu
 - 23) Prawo do korzystania wraz z innymi osobami wspólnie zamieszkującymi wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 24) korzystanie z innych praw określonych w statucie i ustawie.
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
 3. Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.
 4. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa wyżej, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
 5. Zasady udostępniania odpisów i kopii uchwał oraz innych dokumentów określonych w ust. 2 określa uchwała Zarządu.
 6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa 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 (siedmiu) dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

1. Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać przepisów prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i o własności lokali, a także przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego i regulaminu porządku domowego,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo

- jako współmałżonek członka,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także uczestniczyć w wydatkach na działalność dodatkową zgodnie z postanowieniami statutu, regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą a także uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
 - 5) uiszczać wymagalne należności na pokrycie kosztów eksploatacji wraz z kredytem i odsetkami za używanie lokalu w obowiązującym terminie do XXXX dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący, bez konieczności dodatkowych wezwań i bez potrąceń ewentualnych swoich roszczeń. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe,
 - 6) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 - 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 9) na żądanie Spółdzielni udostępnić zajmowany lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, wykonania koniecznych robót remontowych, modernizacyjnych lub przebudowy, przeglądów technicznych, kontroli instalacji oraz przeprowadzenia prac w instalacjach znajdujących się w częściach wspólnych nieruchomości,
 - 9) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu sprawdzenia sprawności lub zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
 - 11) utrzymywać używany lokal i pomieszczenia wspólne w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
 - 12) uzyskać zgodę spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie lokalu mieszkalnego lub jego części, zajmowanego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa, jeżeli wiąże się to ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą jego przeznaczenia,
 - 13) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym,
 - 14) wykorzystywać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, a na dokonanie zmian w instalacjach: grzewczych, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej, jak też zmian układu ścian, balkonu i elewacji zewnętrznej – uzyskać zgodę Spółdzielni
 - 15) wykonywać inne obowiązki określone prawem spółdzielczym, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, określone w regulaminach lub niniejszym statucie.

Skreślenie rejestru członków:

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

2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
3. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia, okoliczności wymienionych w ust 1 i 2.

§ 17

Członek spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo Spółdzielcze (Dz. 1.20.17 poz. 1596) nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 18

1. Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek może się odwołać w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwiania wniosku Zarząd Spółdzielni zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej wyłącznie ze stosunku członkostwa, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania terminu. Jeżeli członek Spółdzielni we wskazanym terminie nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. W przypadku uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji wyłącznie ze stosunku członkostwa, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed terminem zwołania.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia zwołania ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli we wniesionym odwołaniu członek Spółdzielni przedstawi nowe fakty i dowody nieznane przy pierwszym rozpatrzeniu sprawy, Zarząd lub Rada Nadzorcza mogą zmienić uchwałę, o ile będzie korzystna dla członka i nie przekazywać odwołania do

organu odwoławczego.

8. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczy nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
9. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

WPISOWE I UDZIAŁY

§ 19

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od dnia 9 września 2017 r. nie wnoszą wpisowego ani udziału. Zgodnie z art.1ust.9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów ustawy Prawo spółdzielcze dotyczących wpisowego i udziałów nie stosuje się.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed dniem 9 września 2017 r. udział podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust.2 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 20

Postanowienia ogólne oraz formy zaspokajania potrzeb lokalowych

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, w tym prawo ułamkowe udziałowe współwłasności garażu wielostanowiskowego
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 21

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

§ 22

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu winien być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach odrębnej własności lokalu.
2. W tym celu Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, umieszczając stosowne informacje na tablicach ogłoszeń w biurze Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. Szczegółowy tryb i zasady przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 23

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

1. Umowę o budowę lokalu zawiera się z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w nowych inwestycjach Spółdzielni. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy

lokalu;

3) określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy w związku z czym dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione albo niemożliwe.

§ 24

1. Umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawiera się z osobą, z którą Spółdzielnia uprzednio zawarła umowę o budowę lokalu mieszkalnego i umowa ta została zrealizowana.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz, której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
4. Osoba, o której mowa 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 § 23 ust.1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie przysługuje osobie prawnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy ustanawiającej to prawo. Umowa powinna być zawarta na piśmie.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 26

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło to prawo, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków; Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 27

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

§ 28

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu tego prawa, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje osobom bliskim członka, którego prawo wygasło. Umowy, o których wyżej mowa, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 29

1. W przypadku śmierci osoby, która zawarła umowę o budowę lokalu w okresie oczekiwania na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jej osobom bliskim, które miały z nią wspólnie zamieszkiwać, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o

budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1 oraz w § 28 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu, przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Osoba, o której mowa w ust.1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.

§ 30

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa na skutek śmierci uprawnionego, zrzeczenia się przez uprawnionego tego prawa oraz w wypadkach określonych w niniejszym Statucie lub ustawie.
2. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczonych opłat wraz z odsetkami.
3. Roszczenie, o którym mowa w ust.2, 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 to prawo do lokalu wygasło.

§ 31

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust.1 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków stosownie do tego orzeczenia.

§ 32

1. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art.30 ust.1 pkt1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. *o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa* może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 tej ustawy.
3. Lokale, o których mowa w art. 91 ustawy mogą być wyodrębniane na własność; Wyodrębnienie, o którym mowa w art. 91 ust. 1, nie może nastąpić przed upływem 5 lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku; Zgodę na wyodrębnianie na własność lokali w danej nieruchomości podejmuje Walne Zgromadzenie spółdzielni w formie uchwały.

§ 33

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego)

§ 34

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

4. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryterium samodzielnego lokalu.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 35

1. Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali, położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

§ 36

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

§ 37

W przypadku długotrwałych zaległości w opłatach, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 38

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

Prawo odrębnej własności lokali

§ 39

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej powinna zobowiązywać strony do zwarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesie nie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu;
 - 6) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej;
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.

§ 40

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 39 statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych statucie, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 41

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, 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. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo

osób wskazanych przez osobę, o której mowa w ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka ponosi on opłaty.
4. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia zezwalającej na zbycie nieruchomości.
5. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym Zarząd może wystąpić z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust.1 ustawy o własności lokali. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie Zarząd występuje na wniosek Rady Nadzorczej.
6. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do innego lokalu.

§ 42

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie.
3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 43

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

Zamiana lokali

§ 44

1. Spółdzielnia w granicach swoich możliwości realizuje wnioski o zamianę lokali mieszkalnych. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków i udostępnia ją osobom zainteresowanym.
2. Zamiany lokali mieszkalnych dokonuje Zarząd Spółdzielni na wniosek zainteresowanego członka.
3. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany lokali między sobą, jak również

z najemcami użytkującymi mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni. Zamiana lokali mieszkalnych w każdym przypadku wymaga zgody dysponentów tych lokali.

4. Przy zamianie lokali jest brane pod uwagę dodatkowe wyposażenie lokali (niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady, poczynione ze środków członków Spółdzielni lub innych użytkowników). Dodatkowe wyposażenie lokali winno mieć charakter trwały i podnosić ich wartość użytkową.
5. Nakłady, o których mowa w ust. 4, nie wpływają na wysokość wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
6. Dodatkowe wyposażenie lokali, jeśli nie jest wykonywane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu.
7. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu, dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkiem zwalniającym i otrzymującym lokal.
8. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalniający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego a członek obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę.
9. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub własność, dokonywane jest bezpośrednio między nabywcą i zbywcą.
10. W przypadku, gdy rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia jest dokonywane przez Spółdzielnię, Spółdzielnia powołuje komisję do jego wyceny.

§ 45

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

§ 46

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

§ 47

Przepisy niniejszego działu stosuje się odpowiednio do zamiany lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, w tym garaży.

Najem lokali

§ 48

1. Zarząd może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe oraz miejsca postojowe osobom fizycznym i prawnym.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr lokali i miejsc postojowych z przeznaczeniem na wynajem
3. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu Zarząd Spółdzielni może zaproponować byłemu członkowi zawarcie umowy najmu lokalu znajdującego się w budynku stanowiącym własność Spółdzielni.
4. Szczegółowe zasady doboru najemców, zawierania umów oraz wnoszenia kaucji i jej rozliczenia określa regulamin wynajmu lokali uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 49

1. Najem lokali odbywa się na zasadach określonych w zawieranych przez Zarząd umowach najmu w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące najmu lokali mieszkalnych.
2. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie odrębne przepisy.
4. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu chyba, że jest najemcą spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.

§ 50

1. Zarząd może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże wolne w sensie prawnym.
2. Najemca lokalu użytkowego, garażu wyłaniany jest w przetargu. Rada Nadzorcza określa w drodze regulaminu zasady przeprowadzania przetargów oraz przypadki, w których Zarząd może wynająć lokal użytkowy, garaż bez przetargu.
3. Warunki najmu lokali użytkowych, garaży określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga zachowania formy pisemnej.

§ 51

1. Zarząd może wynajmować lokale mieszkalne, na które brak jest popytu ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe (niepełnowartościowe) lub z innych przyczyn.
2. Najemca lokalu nie może być członkiem spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

§ 52

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość opłat, czas trwania, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa powinna być sporządzona w formie pisemnej.

§ 53

1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji będącej zabezpieczeniem lokalu i znajdujących się w nim urządzeń.
2. Wysokość kaucji określa art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, a termin wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.
3. Kaucja podlega zwrotowi na zasadach określonych w art. 6 ust. 2 i 3 ustawy wymienionej w ust. 2.

§ 54

1. Zarząd może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu.
2. Dobór najemcy lokalu o innym przeznaczeniu następuje po ogłoszeniach zamieszczanych lokalnej prasie i na tablicach ogłoszeń.
3. W przypadku wielości ofert wybór najemcy następuje w drodze przetargu rozstrzygniętego przez Zarząd.
4. Czynsz za wynajmowanie lokali o innym przeznaczeniu jest wielkością umowną.
5. Warunki najmu lokali o innym przeznaczeniu określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą.

OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 55

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem oddania członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni, nie później niż po upływie 30 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
2. Lokal powinien być zasiedlony w terminie trzydziestu dni od daty oddania go do dyspozycji.
3. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez uiszczanie

comiesięcznych opłat.

§ 56

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w statucie są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz pożytkami i innymi przychodami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
2. Opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - a) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz części wspólnych i zakupu mediów określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - b) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt.1 określone są przez Radę Nadzorczą

§ 57

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

§ 58

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 59
 - b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.

§ 59

1. Za używanie lokali członkowie Spółdzielni i właściciele lokali niebędącymi członkami, wnoszą na zasadach określonych w dalszych postanowieniach Statutu opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami

mieszkaniowymi. Koszty te obejmują wydatki związane z utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, odpis na fundusz na remonty, zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów, koszty Zarządu, wydatki związane z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię;

Do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zalicza się także koszty eksploatacji urządzeń technicznych stanowiących mienie wspólne jak węży ciepłe oraz wyposażenie techniczne stanowiące wyposażenie lokali (domofony i wodomierze);

Członkowie uczestniczą także w spłacie kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokali bądź kredytu zaciągniętego na sfinansowanie robót remontowych wraz z odsetkami.

2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów dostawy wody, centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, odprowadzania ścieków oraz dostawy innych usług komunalnych (wywóz nieczystości) przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów dostawy wody, centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, odprowadzania ścieków oraz dostawy innych usług komunalnych (wywóz nieczystości) przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
4. 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 w pokrywaniu kosztów dostawy wody, centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, odprowadzania ścieków oraz dostawy innych usług komunalnych (wywóz nieczystości) przez uiszczanie comiesięcznych opłat;
Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach za używanie lokali związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach.
5. Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów dostawy wody, centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, odprowadzania ścieków oraz dostawy innych usług komunalnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących

mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Właściciele lokali niebędący członkami nie korzystają z pożytków o których mowa w art.5 ustawy o *spółdzielniach mieszkaniowych*.

6. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów dostawy wody, centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, odprowadzania ścieków oraz dostawy innych usług komunalnych.
7. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od Spółdzielni na sfinansowanie dostawy do lokalu energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami komunalnymi.
8. Za opłaty, o których mowa w niniejszym paragrafie, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w powyżej, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Opłaty, o których mowa w ust. niniejszym paragrafie, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
11. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
12. Przez zobowiązania z innych tytułów, o których mowa w postanowieniach Statutu, rozumie się w szczególności:
 - a) spłatę wszelkich należności wynikających z uzyskanych przez Spółdzielnię kredytów termomodernizacyjnych,
 - b) niezrefundowane koszty związane z określeniem odrębnych nieruchomości (koszty podziału, scalenia, wydzielania) oraz koszty związane z określeniem przedmiotu odrębnej własności lokali i ich oznaczeniem (pomiaru terenu, lokali, piwnic itd.),
 - c) mogące wystąpić odsetki ustawowe i podatkowe albo zobowiązania budżetowe,
 - d) poniesione nakłady remontowe nie spłacone jednorazowo przez członków lub najemców lokali.
13. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeśli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i

- ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza;
14. Opłaty, o których mowa wyżej mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
 15. Opłaty, o których mowa w § 59 wnosi się **co miesiąc z góry do 15 każdego miesiąca**.
 16. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

§ 60

1. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, na co **najmniej 3 miesiące** przed terminem wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby z § 59 co **najmniej na 14 dni przed upływem terminu** do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele 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.

§ 61

1. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu przez dłużnika świadczenia pieniężnego.
2. Zarząd na wniosek osoby zobowiązanej do opłat może zwolnić tą osobę w całości lub części od uiszczania odsetek w szczególnie uzasadnionych przypadkach.
3. Członek lub właściciel lokalu niebędący członkiem nie może samowolnie potrącać z miesięcznych opłat za używanie lokalu należności przysługujących mu od Spółdzielni.
4. Wszelkie bieżące wpłaty, w przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju są zaliczane w następującej kolejności:
 - a) odsetki za zwłokę w opłatach,
 - b) koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych,
 - c) opłaty zaległe,

- d) opłaty bieżące.
5. Za terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali solidarnie z członkami Spółdzielni odpowiadają osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność osób, o których wyżej mowa ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 62

Różnice, tj. nadpłaty i niedopłaty za dostawę centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, rozliczane są w terminach ustalanych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 63

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli w budynku lub w budynkach położonych w danej nieruchomości może w trybie sądowym żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Postanowienia niniejszego działu stosuje się odpowiednio do lokali i miejsc postojowych, do których wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

§ 64

Członkowie Spółdzielni, co do których mają zastosowanie przepisy ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. Z 1996r. nr 5 poz.32 z późniejszymi zmianami), przy przekształcaniu prawa do lokalu uzupełniają wkład budowlany na warunkach określonych w tej ustawie.

Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia mieszkań

§ 65

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

pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno — użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi.

3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 66

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

Gospodarka Spółdzielni

§ 67

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 68

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe i statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady prowadzenia ewidencji określa polityka rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.

§ 69

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości,

zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie Statutu, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

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

§ 70

1. Funduszami w Spółdzielni są:

- a) fundusz udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich i z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- b) fundusz zasobowy – powstający z wpłat przez członków wpisowego i z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych – powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- d) fundusz zasobów mieszkaniowych,
- e) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany funduszem „remontowym” – powstający z odpisów na ten fundusz. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,

- f) fundusze celowe – powstające z odrębnych opłat przeznaczonych na finansowanie konkretnego programu, np. wymiany okien.

Fundusze celowe tworzone są na podstawie odrębnych przepisów lub na podstawie uchwały rady Nadzorczej.

- g) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, którego zakres zawarto w Regulaminie

2. Zasady tworzenia i wykorzystywania środków funduszy określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

3. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o czasowym dofinansowaniu funduszy celowych z innych funduszy Spółdzielni oraz zezwoleniu na dodatkowy odpis na fundusz remontowy, do wysokości poniesionych kosztów.

4. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze tj. na dzień 9 września 2017 r.

5. Udziały wniesione przed dniem 9 września 2017 r. tj. dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018 r. poz. 1716 i 2540) wypłaca się byłym członkom Spółdzielni w trybie określonym w art.21 i art.26 § 1. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1285).

6. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę

§ 71

1. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłaszaniu wg zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze.
2. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie ze sprawozdaniem z badania sprawozdania finansowego wyklada się w lokalu siedziby Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia oraz zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni celem umożliwienia jej członkom zapoznania się z tymi dokumentami.
4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 72

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo – finansowych określających:
 - a) cele i zadania rzeczowe,
 - b) wielkość nakładów jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
 - c) źródła finansowania nakładów.
2. Określanie szczegółowych zasad i trybu opracowywania projektów planów oraz uchwalanie tych planów należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

§ 73

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w odrębnych przepisach. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości wraz z zakładowym planem kont, zatwierdzane przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z wyjątkiem rozliczeń kosztów gospodarki cieplnej, dla których okresem rozliczeniowym jest sezon grzewczy; Okresem rozliczeniowym dla mediów w zakresie kosztów zużycia wody oraz kosztów energii cieplnej zużytej do przygotowania ciepłej wody bytowej jest okres kwartalny. Rozliczenia kosztów o których, wyżej mowa dokonuje się także w przypadku zmiany ceny wody.
3. Rozliczenie za Centralne ogrzewanie następuje zgodnie z Regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
4. Różnice, tj. nadpłaty i niedopłaty za dostawę centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, rozliczane są w terminach ustalanych przez Zarząd Spółdzielni.
5. Zasady szczegółowej gospodarki finansowej Spółdzielni określa w miarę potrzeby regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 74

1. Nadwyżka bilansowa z działalności statutowej lub gospodarczej podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni w szczególności może być przeznaczona na:
 - a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków - w pierwszej kolejności,
 - b) zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości i mienia Spółdzielni,
 - c) zwiększenie funduszu zasobowego,
 - d) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego i innych funduszy własnych Spółdzielni, według kolejności ustalonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 75

W czasie likwidacji Spółdzielni roszczenia byłego członka do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni, zaspokajane są, w postępowaniu likwidacyjnym, przy uwzględnieniu: wysokości i ilości udziałów wniesionych przez byłego członka, czasu trwania udziału w Spółdzielni.

Inwestycje mieszkaniowe

§ 76

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - a) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - b) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali oraz określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) zasady ustalania wysokości kosztów budowy,
 - d) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy i inne źródła),
 - e) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztów budowy) lokali z wyjątkiem lokali przeznaczonych na sprzedaż – określa uchwała Rady Nadzorczej.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego następuje w terminie 6-ciu miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, a dla lokali wybudowanych w celu ustanowienia odrębnej własności 3-cy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tych terminów roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 77

Podstawę ustalenia wysokości wymaganego wkładu dla lokalu nowo budowanego stanowią koszty zadania inwestycyjnego przypadające na 1m² powierzchni użytkowej budynku.

§ 78

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa do lokalu dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - b) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w oparciu o regulamin, uwzględniający założenia organizacyjno – finansowe zatwierdzone zgodnie z przez Walne Zgromadzenie, zawierający:
 - a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - b) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - c) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - d) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeżeli takie znajdują się w budynku mieszkalnym,
 - e) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, rodzaj podłóg i itp.),
 - f) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich funkcjonalno – użytkowych walorów (atrakcyjność).
3. W momencie rozpoczęcia realizacji inwestycji prawo wieczystego użytkowania gruntów dotyczące realizowanej inwestycji przekwalifikowane zostaje do inwestycji długoterminowych w prawa, podlega aktualizacji wyceny do poziomu cen rynkowych i obciąża przyszłych właścicieli w stosunku do udziałów określonych w akcie notarialnym. Skutki aktualizacji stanowią w Spółdzielni pozostałe przychody operacyjne.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania (nie dotyczy budynków w których lokale przeznaczone są do sprzedaży).
5. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do

określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

6. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 79

1. Postanowień powyższych nie stosuje się do inwestycji mieszkaniowych obejmujących lokale przeznaczone na sprzedaż.
2. Sprzedaż wybudowanych lokali następuje wg ceny określonej w umowie.
3. Prawo wieczystego użytkowania gruntów związane z realizowaną inwestycją na sprzedaż stanowi w Spółdzielni „towary”, których cena ustalona jest w oparciu o wartość rynkową.

Zarządzanie nieruchomościami

§ 80

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 241 lub art. 26 ustawy.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 241 lub art. 26 ustawy oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
4. W przypadku wykonywania zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni, o którym mowa w art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z p. zm.) Zarząd Spółdzielni uprawniony jest do podejmowania wszelkich czynności związanych z wykonywaniem tego zarządu w tym do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w obrębie części wspólnej bez uzyskiwania zgody odrębnych właścicieli lokali. Właściciele lokali – członkowie Spółdzielni w ramach przysługujących im uprawnień do wpływu na zarządzanie nieruchomością mogą skarżyć w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym uchwałę Walnego Zgromadzenia dotyczącą podjęcia określonego zamierzenia budowlanego lub bezpośrednio na drodze postępowania sądowego. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni w ramach przysługujących im uprawnień do wpływu na zarządzanie nieruchomością mogą skarżyć uchwałę, o której wyżej mowa w trybie art. 24 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w paragrafie poprzednim, obejmują w szczególności i rozliczane są w następujący sposób:
 - a) koszty eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości wspólnej w tym odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni - rozliczane są w stosunku do powierzchni lokali,
 - b) koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i budynku - rozliczane są w stosunku do powierzchni lokali i ustalane są w oparciu o ilość zużytej energii cieplnej w jednostce rozliczeniowej (budynek) wyrażonej w GJ i cenę 1GJ oraz rozliczane na powierzchnię poszczególnych lokali w jednostce rozliczeniowej (m.kw.) określonych regulaminem rozliczania kosztów ciepła,
 - c) koszty dostawy ciepła do celów podgrzania wody (CW - ciepła woda) - rozliczane są w oparciu o wskazania wodomierzy ciepłej wody oraz koszty dostawy energii cieplnej do budynku,
 - d) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków - rozliczane są w oparciu o wskazania wodomierzy zamontowanych w lokalach - przy uwzględnieniu wskazań wodomierza głównego w budynku; sposób rozliczenia różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy w lokalach określa Rada Nadzorcza,
 - e) koszty eksploatacji urządzeń technicznych, w szczególności węzłów cieplnych i domofonów rozliczane są w stosunku do powierzchni poszczególnych lokali w budynku,
 - f) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię - rozliczane są w stosunku do powierzchni lokali.
2. Wyboru sposobu rozliczeń, o których mowa w ust.1 oraz szczegółowe zasady tych rozliczeń dokonuje Rada Nadzorcza w regulaminach.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
4. Składniki kosztów eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości wspólnej szczegółowo określi regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków Związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Pożytki z mienia Spółdzielni i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
6. Rada Nadzorcza może podjąć indywidualną uchwałę w sprawie obciążenia

członka w przypadku konieczności zastępczego wykonania przez Spółdzielnię robót remontowych w lokalu mieszkalnym, do których wykonania zobowiązany był członek.

§ 82

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

§ 83

1. Okres rozliczeniowy dla celów c. o. obejmuje sezon grzewczy, a jego okres trwania określa w regulaminie Rada Nadzorcza.
2. W okresie, o którym mowa w ust.1 pobierane są przedpłaty na pokrycie kosztów dostawy ciepła dla celów c.o., które po zakończeniu wyżej określonego okresu podlegają rozliczeniu. Różnice pomiędzy faktycznymi kosztami energii cieplnej dla celów c.o. a pobranymi przedpłatami są rozliczane indywidualnie z poszczególnymi użytkownikami lokali. Nadwyżka przychodów nad faktycznymi kosztami zakupu ciepła podlega zwrotowi na rzecz użytkowników lokali. Nadwyżkę faktycznych kosztów zakupu ciepła nad przychodami użytkownicy lokali obowiązani są uiścić na rachunek Spółdzielni w terminie przez nią wskazanym.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust.2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości po wykonaniu odczytów podzielników kosztów.

§ 84

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

- a) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość,
- b) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, udziały),
- c) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokal mieszkalne, lokale użytkowe),

§ 85

1. Koszty zakupu ciepła dostarczanego do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkałe lub użytkowane wynikają wyłącznie z kosztów kotłowni osiedlowej.
2. Spółdzielnia jako wyłączny odbiorca ciepła dostarczanego do budynków wielolokalowych, których jest właścicielem lub zarządcą odpowiedzialna jest za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów.
3. Koszty funkcjonowania kotłowni, są pokrywane z opłat od użytkowników lokali. Wysokość opłat powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię wyłącznie kosztów wyprodukowania ciepła.

§ 86

1. Koszty wyprodukowania ciepła rozlicza się w części dotyczącej:
 - a) ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:
 - 1) dla lokali mieszkalnych i użytkowych:
 - wskazania ciepłomierzy w budynku,
 - powierzchnię lub kubaturę tych lokali,
 - 2) dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali;
 - b) przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku wielolokalowym, stosując metody wykorzystujące:
 - 1) wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach,
 - 2) liczbę osób zamieszkających stale w lokalu.
2. Rada Nadzorcza uchwalając wewnętrzny regulamin rozliczania kosztów, o których mowa w ust.1 dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, tak aby wybrana metoda:
 - a) zapewniała:
 - 1) energooszczędne zachowania,
 - 2) zachowanie prawidłowych warunków eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji, określonych w przepisach prawa budowlanego, lub
 - 3) ustalanie opłat za wyprodukowane ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej;
 - b) w zależności od warunków technicznych budynków i lokali uwzględniała:
 - 1) ilość ciepła dostarczanego do lokalu z pionów grzewczych lub przenikania między lokalami oszacowanego w szczególności na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu, jeżeli jest to technicznie możliwe i ekonomicznie uzasadnione,
 - 2) współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.
3. W przypadku stosowania w budynku wielolokalowym metody, o której mowa w ust. 1, wykorzystującej wskazania urządzeń umożliwiających indywidualne

rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, regulamin rozliczeń powinien dopuszczać możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni lub kubatury oraz określać warunki stosowania zamiennego rozliczania.

4. Spółdzielnia wprowadza wybraną metodę, o której mowa w ust.1, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku. Regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości użytkownikom lokali w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania.

§ 87

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków powinny określać w szczególności:

- 1) zasady rozliczania zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- 2) zasady rozliczania różnicy w zużyciu wody pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych,
- 3) zasady ustalania odpłatności za zużyłą wodę,
- 4) zasady eksploatacji wodomierzy,
- 5) zasady ustalania opłat za użytkowanie pralni,
- 6) zasady rozliczeń w przypadku braku możliwości dokonania odczytu wodomierzy lub ich uszkodzenia.

§ 88

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości konserwacji, napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - a) podłóg, tynków i okładzin ściennych,
 - b) drzwi wewnętrznych i zewnętrznych w lokalu mieszkalnym lub użytkowym,
 - c) instalacji i urządzeń techniczno – sanitarnych i wodociągowych w lokalu do zaworu przy wodomierzu,
 - d) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych (w tym niezwłocznego usuwania ich niedrożności),
 - e) powłok malarskich i tapet oraz naprawy ścian i sufitów,
 - f) wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w tym ich zabezpieczenia przed korozją,
 - g) instalacji elektrycznej w lokalu (wraz z wymianą osprzętu) - do tablicy zabezpieczeń,
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych, obciąża osobę, której przysługuje prawo do tego lokalu.
4. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz szczegółowe zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale

określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 89

1. Wszelkie inne przedsięwzięcia niż określone w niniejszym statucie stanowią remonty za wyjątkiem prac o charakterze eksploatacyjnym.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki dotyczące napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w statucie, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 90

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Wysokość odpisu na fundusz ustala Rada Nadzorcza tak, aby wpływy z odpisu zapewniały sfinansowanie prac remontowych.
2. Odpis na fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. 1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych jest funduszem celowym w rozumieniu art.16 ust.1 pkt.9 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, przeznaczonym na finansowanie remontów budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale o statusie spółdzielczych praw do lokalu i odrębnej własności oraz lokali użytkowych o statusie spółdzielczych praw własnościowych i lokali użytkowych oddanych w najem.
2. W strukturę funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych włączone są fundusze remontowe (celowe):
 - a. fundusz remontowy robót termomodernizacyjnych,
 - b. fundusz remontowy instalacji wewnętrznych budynków (gazowych, c.o., elektrycznych),
4. Fundusze, o których mowa w ust. 3 pkt.2 lit.a – b funkcjonują jako podfundusze celowe posiadające odpowiednie do ich rodzaju przeznaczenie, odrębne wysokości odpisu na ich tworzenie i okresy, na które są tworzone.
5. Spółdzielnia może zaciągać kredyty (pożyczki) na sfinansowanie robót remontowych. Kredyt (pożyczka) podlega spłacie przez użytkowników lokali w postaci podwyższonego odpisu na fundusz remontowy.
6. Rozliczenie funduszu remontów z byłym członkiem następuje w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej w danej nieruchomości (art.24¹ ust.1 i art.26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). W takim przypadku właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym nieruchomości.
7. Spółdzielnia ma obowiązek dokonania rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego w danej nieruchomości na dzień powstania wspólnoty mieszkaniowej i ustalenia rezerwy funduszu, która przypada do zwrotu właścicielom po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym powstała taka wspólnota, niedoboru funduszu, który właściciele lokali winni uzupełnić w terminie 14 dni od dnia otrzymania

rozliczenia.

8. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy ogólnego przeznaczenia.

1) Źródłem tworzenia tego funduszu są:

a) środki zgromadzone na funduszu remontowym na dzień 1 stycznia 2001 roku,

b) odpis w ciężar kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą,

c) środki z podziału nadwyżki bilansowej w wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie.

2) Środki tego funduszu przeznaczone są przede wszystkim na wsparcie finansowe indywidualnych funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości, a w szczególności na roboty termomodernizacyjne, usuwanie wad technologicznych budynków zrealizowanych w systemie szczecińskim oraz OWT, na remonty mienia ogólnego, jak drogi, chodniki, parkingi.

§ 91

1. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencje i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Finansowanie remontów jest realizowane w ramach funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych - według planów rzeczowo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą na poszczególne nieruchomości.
3. Plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu na poszczególnych budynkach - przy uwzględnieniu ewidencji wpływów i wydatków prowadzonej przez Spółdzielnię od roku 2001. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są różnicowane w poszczególnych nieruchomościach w zależności od wielkości i zakresu potrzeb wykonania robót remontowych.
4. Gospodarka remontowa poszczególnych nieruchomości powinna być co do zasady samowystarczalna.
5. W przypadku niedoboru funduszu remontowego nieruchomości dopuszcza się możliwość przejściowego finansowania niedoboru z funduszu remontowego innych nieruchomości o dodatnim stanie tego funduszu bądź z funduszu ogólnego Spółdzielni. Okres przejściowego finansowania niedoboru funduszu i termin osiągnięcia samofinansowania funduszu remontowego nieruchomości określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Zwrot wartości rynkowej lokalu

§ 92

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
4. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
5. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 4, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
6. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
7. Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane w równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na dzień wygaśnięcia tego prawa.
8. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych, małżonka, którzy wyrażą zgodę na spłatę pozostałej kwoty wkładu budowlanego według ustalonych pierwotnie rat.

Skutki wygaśnięcia spółdzielczych praw do lokali

§ 93

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek Spółdzielni oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu, w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa, chyba że osoby uprawnione wystąpią do Spółdzielni z roszczeniami, o których mowa w Statucie. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

2. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek Spółdzielni oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu, w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 94

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada Nadzorcza,
 - c) Zarząd,
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający zdolności do czynności prawnych oraz przedstawiciele ustawowi lub opiekunowie tych osób nie mogą być wybierani do organów Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie są ważne niezależnie od liczby obecnych na nich członków z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) $\frac{2}{3}$ głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - b) $\frac{2}{3}$ głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) $\frac{2}{3}$ głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) $\frac{3}{4}$ głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni,
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddawana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów oblicza się głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
8. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

§ 95

1. Członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu mogą żądać zwołania posiedzenia

- Rady Nadzorczej albo Zarządu, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
2. Uchwała organu może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie organu zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu organu albo głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 96

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Walne Zgromadzenie działa na podstawie u.s.m., ustawy prawo spółdzielcze i statutu Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście, albo przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu,
4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Pisemne pełnomocnictwo składa się w Spółdzielni nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęcia Walnego Zgromadzenia,
7. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także zaproszeni przez Radę Nadzorczą lub Zarząd goście.
9. Jeżeli zachowanie członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwia prowadzenie obrad, członek taki decyzją Prezydium, może być usunięty z sali.
10. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany na członka Rady Nadzorczej.
11. 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. Członek zobowiązany jest do podania imienia i nazwiska eksperta, z którego pomocy zamierza korzystać w terminie na co najmniej 5 dni przed dniem odbycia Walnego Zgromadzenia.
12. Uprawnienie do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu potwierdzane jest w formie pisemnego mandatu opatrzonego numerem i pieczęcią. Wzór mandatu określa Zarząd Spółdzielni.

§ 97

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustaracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie statutu i jego zmian,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych, stowarzyszeń oraz występowania z nich,
- 12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 13) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) rozpatrywanie skarg na działanie członków Rady Nadzorczej,
- 17) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia
- 18) uchwalanie warunków organizacyjno - finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań i lokali o innym przeznaczeniu.

§ 98

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,

- b) co najmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
 5. W przypadkach wskazanych w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
 6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
 7. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 99

Zarząd zobowiązany jest do zapewnienia warunków organizacyjnych odbycia Walnego Zgromadzenia, które zabezpieczają sprawność jego przebiegu, bezpieczeństwo obrad i uniemożliwiają dostęp do miejsca obrad osobom do tego nieuprawnionym oraz zakłócanie obrad przez takie osoby, w tym do ustanowienia służb porządkowych.

§ 100

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia:
 - członków Spółdzielni,
 - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. 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 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zawiadomienie podaje się do wiadomości w formie pisemnych ogłoszeń wywieszanych w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych poszczególnych budynków oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 101

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym projekty uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem

Walnego Zgromadzenia.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1 w terminie do 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia wywiesza się w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków.

§ 102

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków.
2. Zmiany w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w trakcie jego trwania są niedopuszczalne.
3. Walne może jedynie zmienić kolejność rozpatrywanych spraw objętych porządkiem obrad.
4. W Walnym Zebraniu mogą wziąć udział wyłącznie:
 - członkowie Zarządu
 - członkowie Rady Nadzorczej
 - członkowie Spółdzielni mieszkaniowej lub ich pełnomocnicy
 - przedstawiciele Związku Rewizyjnego, do którego należy Spółdzielnia oraz KRS
 - zaproszone osoby bez prawa głosu,
5. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.
6. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu. Warunek ten uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na Walne Zgromadzenie nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni nie wzięli udziału w głosowaniu.
7. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
8. Głosowanie jawne odbywa się przy użyciu mandatów wydawanych osobom uprawnionym do głosowania po potwierdzeniu przez nie swojej tożsamości dowodem osobistym, paszportem, prawem jazdy lub innym dokumentem umożliwiającym dokonanie tego potwierdzenia w sposób niebudzący wątpliwości.
9. Osoba uprawniona do głosowania opuszczająca trwale lub przejściowo miejsce obrad Walnego Zgromadzenia obowiązana jest do złożenia mandatu upoważnionym do tego przedstawicielom Spółdzielni.
10. Osobie uprawnionej do głosowania powracającej na miejsce obrad Walnego Zgromadzenia po przejściowej nieobecności zwraca się mandat po potwierdzeniu jej tożsamości w sposób określony powyżej.

§ 103

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady lub jego zastępca.
2. Przewodniczący Rady lub jego zastępca zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia. Do czasu wyboru prezydium liczenia głosów dokonują członkowie spółdzielni wskazani przez Prezesa Zarządu lub jego zastępcę.
3. Prezydium wybierane jest w składzie:
 - Przewodniczący,
 - Zastępca przewodniczącego
 - Sekretarz.Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
4. Wybór Prezydium dokonuje się w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
5. Po dokonaniu wyboru Prezydium Przewodniczący przejmuje prowadzenie obrad, stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolności do podejmowania uchwał po
6. Przewodniczący obrad Walnego Zgromadzenia odczytuje porządek obrad i poddaje go pod głosowanie.

§ 104

1. Walne Zgromadzenie może w miarę potrzeby powołać spośród członków Spółdzielni **komisję mandatowo - skrutacyjną** w składzie 3 osób, której zadaniem jest:
 - a) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutu i zdolności do podejmowania uchwał,
 - b) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności pod kątem wymogów formalnym udzielonych pełnomocnictw członków Spółdzielni, a także ustalenie na podstawie listy obecności liczby członków obecnych na posiedzeniu
 - c) sporządzanie list zgłoszonych kandydatur w wyborach do organów spółdzielni oraz na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przy czym listy sporządza się w porządku alfabetycznym nazwisk
 - d) przeprowadzanie głosowania w przypadkach, w których prawo lub statut przewidują formę głosowania tajnego, ustalanie jego wyników i podanie ich do wiadomości uczestników Walnego Zgromadzenia,
 - e) wykonywanie na zarządzenie Przewodniczącego innych czynności związanych z głosowaniami.Do chwili wyboru komisji mandatowo - skrutacyjnej obliczanie wyników głosowania jawnego dokonuje Prezydium Walnego.
W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie nie powoła komisji mandatowo - skrutacyjnej czynności komisji określonych w statucie **dokonuje Przewodniczący obrad.**
2. Walne Zgromadzenie może powoływać w miarę potrzeby także **komisję wnioskową** w składzie 3 osób, której zadaniem jest:
 - a) przyjmowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad, rozpatrywanie ich pod względem formalnym i rzeczowym, uporządkowanie ich z podziałem na

wnioski kwalifikujące się do realizacji bądź kwalifikujące się do odrzucenia oraz przedłożenie ich Prezydium w formie projektu Uchwały.

W przypadku niewielkiej liczby członków obecnych na Walnym Zebraniu funkcje Komisji Wnioskowej może pełnić Prezydium Walnego.

3. Walne Zgromadzenie może powoływać w miarę potrzeby także inne komisje określając liczbę ich członków oraz przedmiot działania.
4. Komisje wybierają ze swojego grona Przewodniczącego i sekretarza.
5. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji oraz sporządzają z nich protokoły, który podpisuje co najmniej dwóch członków komisji.
6. Protokoły komisji przekazywane są Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia wraz z wnioskami i projektami uchwał.

§ 105

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje Zarząd lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
3. Po zreferowaniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący obrad otwiera dyskusję udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń, przy czym Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielony poza kolejnością.
4. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
5. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
6. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przedłuża nadmiernie czas dyskusji mimo wyczerpania jej przedmiotu. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący odbiera mu głos.
7. Przewodniczący obrad Walnego Zgromadzenia w przypadku konieczności zapewnienia powagi, spokoju i porządku podczas obrad uprawniony jest do podejmowania wszelkich niezbędnych w tym celu działań włącznie z zarządzeniem usunięcia osoby, (także osoby uprawnionej do głosowania) rażąco naruszającej powagę, spokój i porządek z miejsca obrad przez służby porządkowe. Zarządzenie usunięcia osoby z miejsca obrad winno być poprzedzone wezwaniem do właściwego zachowania z pouczeniem o skutkach niezastosowania się do wezwania. Może też zarządzić przerwę w obradach na czas niezbędny do przywrócenia powagi, spokoju bądź porządku na sali obrad. Przewodniczący obrad Walnego Zgromadzenia w przypadkach rażącego naruszania powagi, spokoju i porządku obrad może zarządzić utrwalanie przebiegu części lub całości obrad przez sfilmowanie.
8. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
9. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się w szczególności wnioski dotyczące:

- a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenie dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy w obradach.
10. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
11. Wnioski w sprawach formalnych przyjmuje się w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
12. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłoszonych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia lub części Walnego Zgromadzenia w której uczestniczą.

§ 106

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący 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. W pierwszej kolejności są głosowane wnioski dalej idące, tj. takie których przegłosowanie wyłącza potrzebę głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający przedmiot, w którym uchwała została przyjęta.

§ 107

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 108

1. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni, w tym Rady Nadzorczej, których wybiera się i odwołuje w głosowaniu tajnym.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
3. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
4. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu.
5. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

6. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
7. Orzeczenie sądu ustalające nielstnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
8. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia się Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od daty powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
9. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od daty tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
10. Orzeczenie Sądu ustalające nielstnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 108

Po wyczerpaniu wszystkich spraw objętych porządkiem obrad Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad.

§ 109

Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna zawierać wskazanie terminu kontynuacji przerwanych obrad nie dłuższego jednak niż 14 dni.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który **podpisują co najmniej dwóch członków prezydium**.
2. Protokół sporządza się nie później niż w terminie 30 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia lub przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
4. Protokół z Walnego powinien zawierać datę posiedzenia, porządek obrad, opis przebiegu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, treść podjętych uchwał.
5. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej

§ 110

Wybory delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona dokonywane są w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.

RADA NADZORCZA

§ 112

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 7-9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni w sposób określony w niniejszym Statucie.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.
4. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się od Walnego Zgromadzenia na którym Rada została wybrana i trwa do wyboru nowego składu Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady Nadzorczej.

§ 113

1. **Wybory członków Rady Nadzorczej** dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą być wybierani członkowie, którzy zalegają w zobowiązaniach finansowych wobec Spółdzielni.
5. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić członkowie pozostający w sporze sądowym ze Spółdzielnią.
6. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz będące członkami Rady Nadzorczej przez ostatnie dwie kolejne kadencje. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
7. Z chwilą nawiązania stosunku pracy pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni a Spółdzielnią ustaje jego członkostwo w Radzie.
8. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
9. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 114

1. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni na piśmie do Zarządu Spółdzielni z podaniem:
 - a) imienia i nazwiska kandydata,
 - b) imienia i nazwiska osób zgłaszających kandydata.
2. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili na piśmie zgodę na kandydowanie. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.

§ 115

1. Do zgłoszenia kandydata na członka Rady Nadzorczej winno być dołączone oświadczenie kandydata wyrażające zgodę na kandydowanie.
2. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, oraz składają pisemne oświadczenie ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - a) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - b) pozostawania w sporze sądowym wobec Spółdzielni,
 - c) zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - d) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.
 - e) zatrudnienia w Spółdzielni.
3. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

§ 116

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą kart wyborczych opatrzonych pieczęcią Spółdzielni, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzane są wybory.
2. Na kartach umieszczane są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej nazwisk.
3. Karta wyborcza wydawana jest osobie uprawnionej do głosowania przez Komisję Mandatowo – Skrutacyjną, bezpośrednio przed oddaniem głosu przez tą osobę oraz po potwierdzeniu przez nią tożsamości okazaniem dowodu osobistego, paszportu, prawa jazdy lub innego dokumentu umożliwiającego potwierdzenie tożsamości oraz po potwierdzeniu przez nią odbioru karty własnoręcznym podpisem.
4. Karty do głosowania wręcza komisja mandatowo – skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart w miejscu zapewniającym tajność głosowania.
5. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej albo w drodze elektronicznej jeżeli taki sposób jest ustalony dla Walnego.
6. Członkowie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu, głosują na kandydatów umieszczonych na karcie wyborczej.
7. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
8. Jeżeli głosujący wybierze mniej kandydatów niż ma być wybranych to karta jest ważna.

9. Karta wyborcza jest nieważna:
 - a) jeśli jest przekreślona lub przedarta na dwie lub więcej części,
 - b) nie została opatrzona pieczęcią Spółdzielni lub jest inna niż ustalony wzór karty do głosowania.
10. Głos jest nieważny:
 - c) karta wyborcza zawiera dopisanie innej osoby niż przedstawione przez komisję mandatowo - skrutacyjną
 - a) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

§ 117

Po oddaniu głosów komisja mandatowo – skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, mandat pozostaje nieobsadzony. Wybory na nieobsadzony mandat członka Rady Nadzorczej, wedle możliwości przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 118

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

§ 119

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz podmiotów gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni oraz podmiotów gospodarczych, które wykonują na rzecz Spółdzielni dostawy lub usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą świadczyć odpłatnych usług na rzecz Spółdzielni w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, a także uczestniczyć we władzach podmiotów prawa handlowego świadczącego usługi na rzecz Spółdzielni.
3. W przypadku naruszenia zakazów, o których mowa w pkt 1 i 2, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności.
4. O uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.
5. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W tej sytuacji zawieszają się na ten okres członkostwo w Radzie.

6. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie.

§ 120

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - b) zrzeczenia się mandatu,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
3. Na miejsce członka Rady, którego mandat wygaś, najbliższe Walne Zgromadzenie wedle możliwości dokonuje wyboru nowego członka Rady na okres do końca kadencji danej Rady Nadzorczej.

§ 121

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

§ 122

Do zadań i kompetencji Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej oraz stawek opłat na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości i części wspólnych,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) 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 oraz osób niebędących członkami Spółdzielni - których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w

- interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 9) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 10) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 11) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia lub Zarządu
 - 12) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępców,
 - 13) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 14) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub ustawie Prawo spółdzielcze i Statucie,
 - 16) zawieszenie członka Rady Nadzorczej, który naruszył zakaz konkurencji. Decyzję w zakresie uchylenia zawieszenia lub odwołania członka Rady Nadzorczej w związku z naruszeniem tego zakazu podejmuje Walne Zgromadzenie,
 - 17) nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych i pokontrolnych,
 - 18) wnioskowanie do Zarządu Spółdzielni o sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego,
 - 19) wybór przedstawicieli Spółdzielni na zjazd przedkongresowy w celu wyborów delegatów na Kongres Spółdzielczości.
 - 20) wybór podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 21) podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
 - 22) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 23) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne,
 - 24) uchwalanie zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
 - 25) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych w ramach utworzonych funduszy celowych,
 - 26) uchwalenie regulaminu używania lokali oraz porządku domowego,
 - 27) uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni oraz członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
 - 28) uchwalenie regulaminu organizowania przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię
 - 29) uchwalenie regulaminu Zarządu,
 - 30) uchwalanie zasad i wysokości wynagrodzenia członków Zarządu.
 - 31) uchwalanie kryteriów i trybu wyboru poszczególnych członków Zarządu,
 - 32) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy lokali i garaży,
 - 33) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 34) podejmowanie uchwał w sprawie możliwości ustanawiania przez Zarząd odrębnej własności lokali użytkowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, które dotychczas były lub są wynajmowane,
 - 35) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w administrację zleconą obcych

- budynków,
- 36) podejmowanie uchwał w przedmiocie wykorzystania środków z funduszu zasobowego,
 - 37) zatwierdzanie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych dla ustalenia wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 38) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - 39) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych,
 - 40) podejmowanie uchwał o rozpoczęciu inwestycji budowlanych,
 - 41) podejmowanie uchwał o przystąpieniu do spółek,
 - 42) opiniowanie spraw, z którymi zwraca się Zarząd Spółdzielni,
 - 43) podejmowanie uchwał w przedmiocie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 44) ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie w przypadku, gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 45) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach dot. zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo – usługowe,
 - 46) uchwalanie warunków, na jakich Zarząd może dokonać odstępstw od egzekwowania odsetek za opóźnienie wnoszenia opłat za używanie lokalu,
 - 47) Ustalanie regulaminów funduszy Spółdzielni:
 - fundusz udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich i z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - fundusz zasobowy – powstający z wpłat przez członków wpisowego i z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych – powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany funduszem „remontowym”
 - powstający z odpisów na ten fundusz.

§ 123

1. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 124

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca i Sekretarz

2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
3. Prezydium Rady Nadzorczej oraz komisje mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń względem członków, organów Spółdzielni czy jej pracowników.

§ 125

1. Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
2. W przypadku powołania komisji, Rada Nadzorcza uchwała regulaminy ich działania.

§ 126

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady zwołuje Zarząd w ciągu 14 dni od dnia stwierdzenia wyboru członków Rady
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Prezesa Zarządu lub jego zastępcy w terminie 3 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 127

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy jej członków.
2. Przy obliczaniu głosów uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
3. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwoływania członków Zarządu oraz zawieszenia członków Rady w czynnościach, a nadto spraw, dla których wymóg tajności głosowania przewiduje regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
4. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
5. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 128

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

Zarząd

§ 129

1. Zarząd składa się z dwóch do trzech osób, w tym prezesa i jego zastępcy(ów), którymi mogą być wybrane także osoby nie będące członkami Spółdzielni.

2. Prezesa i jego zastępców wybiera Rada Nadzorcza spośród zgłoszonych kandydatów, po przeprowadzonym naborze, którego zasady określa Rada Nadzorcza.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu.
4. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy. Stosunek pracy z Członkiem Zarządu Rada nawiązuje się na czas nieoznaczony.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
8. Do członków Zarządu stosuje się odpowiednio przepisy o zakazie konkurencji; Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu.
9. Z członkiem Zarządu, który nie otrzymał absolutorium na Walnym Zgromadzeniu i został odwołany przez Walne Zgromadzenie ze składu Zarządu, Rada Nadzorcza powinna rozwiązać stosunek pracy.

§ 130

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni w przypadku, w którym członkostwo uzyskiwane jest na wniosek oraz podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni z mocy prawa, a także podejmowanie czynności stwierdzenia nabycia bądź utraty członkostwa z mocy prawa
 - b) zawieranie umów:
 - a/ o budowie lokalu,
 - b/ ustanowienia lokatorskiego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c/ ustanowienia własności lokalu lub przeniesienia własności lokalu,
 - d/ sprzedaży lokalu,
 - e/ o przeniesienie własności lokalu,
 - c) zawieranie umów najmu i dzierżawy
 - d) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej oraz projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - e) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - f) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - g) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - h) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - i) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,

- j) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - k) udzielanie pełnomocnictw,
 - l) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - m) składanie wniosków o przeprowadzenie lustracji Spółdzielni w okresach prawem przypisanych, oraz zawieranie umów, w tym z wybranym przez Radę Nadzorczą podmiotem, do zbadania i sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - n) podejmowanie uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali w budynkach Spółdzielni oraz rozpatrywanie odwołań od tych uchwał,
 - o) występowanie z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.
4. Zarząd obowiązany jest przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych oraz podjąć w tym przedmiocie stosowną uchwałę

§ 131

- 1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
- 2. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa, a w przypadku jego nieobecności – przez jego Zastępcę.
- 3. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
- 4. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 132

- 1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
- 2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
- 3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.
- 4. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 133

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących, z wyjątkiem głosowania w sprawie wyboru organów Spółdzielni.

LUSTRACJA

§ 134

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. Lustrację przeprowadza się corocznie w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w przypadku likwidacji Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może w każdym czasie wystąpić o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności, albo tylko określonych zagadnień.
4. Lustrację przeprowadzają związki rewizyjne lub Krajowa Rada Spółdzielcza.

LIKWIDACJA

§ 135

W czasie likwidacji Spółdzielni roszczenia byłego członka do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni, zaspokajane są, w postępowaniu likwidacyjnym, przy uwzględnieniu: wysokości i ilości udziałów wniesionych przez byłego członka, czasu trwania udziału w Spółdzielni.

Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 136

1. Do czasu uiszczenia na rzecz Spółdzielni przez zobowiązane osoby całości kwot z tytułu uzupełnienia wkładów w związku z wykonaną modernizacją budynków przed 31.07.2007r. zachowują moc dotychczas obowiązujące zasady w tym zakresie.
2. W przypadku wykonania modernizacji budynku, w którym członkowi Spółdzielni przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy.
3. W przypadku wykonania modernizacji budynku, w którym członkowi Spółdzielni,

bądź osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członek Spółdzielni bądź osoba uprawniona do lokalu, obowiązani są uzupełnić wkład budowlany.

4. Zarząd Spółdzielni może utrzymać w mocy, wydane w oparciu o przepisy dotychczasowego Statutu, decyzje w sprawie ratalnej spłaty kwot uzupełnienia wkładów - dla członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

5. W przypadku zbywania prawa do lokalu przypadająca do uiszczenia kwota uzupełnienia wkładu budowlanego staje się natychmiast wymagalna i podlega spłacie w całości przez osobę zbywającą to prawo.

§ 137

Modernizacja budynków realizowana jest i finansowana w ramach środków funduszu remontowego.

§ 138

W sprawach nieuregulowanych statutem mają zastosowanie przepisy ustaw, w szczególności: Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U 2024 r. poz. 593 z późn. zm.), ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zm.), Ustawa Kodeks cywilny, Ustawa Prawo Pracy.

§ 139

Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według zmienionych w tym zakresie postanowień statutu po ich zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 140

1. Do czasu zarejestrowania statutu pozostają w mocy postanowienia dotychczasowego statutu. Jednakże w razie sprzeczności między nimi a przepisami u.s.m. i innych ustaw stosuje się przepisy tych ustaw.
2. Zmiany niniejszego Statutu wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w Tuszynie w dniu **16 grudnia 2024 r. uchwala** Nr 4/2024, zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego Sygn. Akt _____ postanowienie z dnia _____