

STATUT

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
IM. 23 LUTEGO W KOZIEGŁOWACH

Załącznik do uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni (w częściach)
nr 18/I-V/2023 z dnia 03.04.-05.04.2023 r.



tekst jednolity 2023 r.

SPIS TREŚCI

I	POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II	CZŁONKOWIE	4
III	PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	
	1. Postanowienie ogólne	7
	2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	9
	3. Wpisowe, udziały i wkłady	
	A. Postanowienia ogólne	10
	B. Zasady ustalania i wnoszenia wkładów na mieszkania, domy jednorodzinne, lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych z nowych inwestycji	11
	C. Wkłady na spółdzielcze prawo do używanego lokalu mieszkalnego	12
	D. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności	14
	E. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu w prawo odrębnej własności	15
	F. Terminy rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu	16
	4. Tytuły prawne go lokali	
	A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	16
	B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	17
	C. Odrębna własność lokalu	18
	5. Odbiór lokalu.	19
	6. Używanie lokali	20
	7. Opłaty za używanie lokali	20
	8. Modernizacja i remonty budynków	23
	9. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	24
	10. Zakładanie dla własnościowych praw do lokalu ksiąg wieczystych. Obciążanie własnościowych praw do lokalu hipoteką	24
	11. Prawo do domów jednorodzinnych	24
	12. Najem lokali	24
IV	USTANIE CZŁONKOSTWA	25
V	SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA	
	1. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	26
	2. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu	27
	3. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu	27
VI	LOKALE UŻYTKOWE	29
VII	GARAŻE	29
VIII	ORGANY SPÓŁDZIELNI	29
	A. Walne Zgromadzenie	30
	B. Rada Nadzorcza	35
	C. Zarząd	38
	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni	40
IX	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	41
X	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	42

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa im. 23 Lutego w Koziegłowach, zwana dalej Spółdzielnią.
3. Siedzibą Spółdzielni są Koziegłowy koło Poznania.
4. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
5. Spółdzielnia działa w oparciu o przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu.

§ 2

1. Celem Spółdzielni 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 może zaspokajać potrzeby innych osób fizycznych i prawnych, o ile nie stoi to w sprzeczności z interesem członków.
3. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych, spółek prawa handlowego oraz organizacji gospodarczych i społecznych, o ile przemawia za tym interes członków.
4. *skreślony*

§ 3

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
 - 6) działalność domów i ośrodków kultury,
 - 7) pozostała działalność związana ze sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 1¹) *skreślony*
 - 2) *skreślony*
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 5) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 7) nabywanie i sprzedaż gruntów i innych nieruchomości,
 - 8) wynajmowanie i wydzierżawianie członkom i innym osobom gruntów i innych nieruchomości stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 9) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi stanowiącymi jej mienie lub mieniem jej członków nabytym na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 10) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości,

- 11) prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej.

§ 4

skreślony

II. CZŁONKOWIE

§ 5

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,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”, lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 10.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 10. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ww. ustawy, 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ww. ustawy, 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.
5. 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
7. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. 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.
 9. 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.
 10. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 6

1. 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.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków spółdzielni jest złożenie deklaracji.
3. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać:
 - 1) jego imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało mu prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania (a w przypadku osoby prawnej siedzibę) i adres do korespondencji, jeśli jest inny niż w punkcie 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2,
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1,
4. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku niepoinformowania spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
5. W poczet członków spółdzielni przyjmuje Rada Nadzorcza.
6. Przyjęcie w poczet członków spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem Prezesa z podaniem daty uchwały o przyjęciu

§ 7

skreślony

§ 8

1. Decyzja o przyjęciu do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 60 dni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Spółdzielnia powinna zawiadomić pisemnie osoby zainteresowane najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.

2. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, o ile zostało złożone co najmniej 15 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. *skreślony*

§ 9

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie elektronicznej rejestr członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania (a w przypadku osoby prawnej siedzibę) i adres do korespondencji, jeśli jest inny niż w punkcie 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2,
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1,
 - 8) wysokość wniesionych wkładów,
 - 9) zmiany danych określonych w pkt 1-8,
 - 10) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - 11) datę wypowiedzenia członkostwa lub jego ustania.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady prowadzenia i przeglądania rejestru członków określa Zarząd.

§ 10

1. Osoba, o której mowa w § 5 ust. 1 – 3 zobowiązana jest w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w § 5 ust. 1-3, do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania (a w przypadku osoby prawnej siedzibę) i adres do korespondencji, jeśli jest inny niż w punkcie 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2,
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1,
2. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 1 członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku niepoinformowania spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
3. Postanowienia ust. 1 – 2 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 3¹. Postanowienia ust. 1 – 2 stosuje się odpowiednio do osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, roszczenie o jego ustanowienie lub ekspektatywa własności.
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. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia do spółdzielni informacji o wyborze.

5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 4 i pozostają członkami spółdzielni.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 11

W zakresie ustalonym postanowieniami Statutu i ustaw członkowi przysługuje:

1. prawo brania czynnego udziału w życiu organizacyjnym i gospodarczym Spółdzielni we wszystkich jego przejawach i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
2. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
3. prawo ubiegania się o spółdzielcze prawo do lokalu,
4. prawo ubiegania się o odrębną własność lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym,
5. prawo ubiegania się o dom jednorodzinny budowany w celu przeniesienia jego własności na członka,
6. prawo do zamiany lokalu mieszkalnego i garażu, z wyłączeniem możliwości zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
7. prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkającymi ze wszystkich urządzeń i usług Spółdzielni,
8. *skreślony*
9. prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
10. prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych,
11. 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. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnoszący o ich otrzymanie.
Wysokość opłaty za kopię (odpis) wynosi:
- 1,00 zł + VAT - za stronę formatu A-4,
- 1,50 zł + VAT - za stronę formatu większą od A-4.
Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa powyżej, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać.
Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 10 dni.
12. prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części,
13. prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu lub jego części, prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia oraz prawo zgłaszania projektów uchwał, poprawek do projektów uchwał i prawo żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zgodnie z postanowieniami Statutu,
14. prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia sprzecznych z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
15. prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, w sposób i w terminach określonych w Statucie,

16. prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.

§ 12

Członek jest zobowiązany:

1. *skreślony*
2. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię,
3. uiszczać regularnie opłaty za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży lub miejsc postojowych w wielostanowiskowym lokalu garażowym określone na podstawie uchwał organów Spółdzielni. Informacje o zadłużeniu z tytułu opłat za używanie lokali zawiera rejestr członków,
4. dbać o dobro i mienie Spółdzielni, a w szczególności w sposób właściwy i zgodny z obowiązującymi regulaminami używać lokal, do którego uzyskał prawo,
5. przestrzegać innych postanowień Statutu, regulaminów i uchwał Spółdzielni,
6. *skreślony*
7. informować Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji oraz o aktualnym adresie do doręczeń. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub na skutek niepodjęcia lub odmowy podjęcia pisma, uważa się za skutecznie doręczone;
8. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
9. *skreślony*
10. na żądanie Działu Eksploatacji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii albo przeprowadzenia kontroli (przeгляdu technicznego) zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,
11. uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności z tytułu:
 - a) spłaty kredytu i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych,
 - b) poniesionych a niezrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania lub podziału nieruchomości,
 - c) kosztów poniesionych z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w celu ustanowienia w nich odrębnej własności, w tym wydatków poniesionych z tytułu zakupu gruntów,
 - d) ponoszenia kosztów wyceny wartości rynkowej lokalu lub wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez rzeczoznawcę, gdy wycena następuje na wniosek lub w interesie członka, jego małżonka lub spadkobiercy członka.

§ 12A

1. Wydawanie zaświadczeń oraz kopii dokumentów innych niż określone w § 11 pkt 11, na indywidualny wniosek członków Spółdzielni, podlega ocenie pod względem ich zasadności i jest odpłatne. Wysokość opłaty za zaświadczenie wynosi 24,00 zł + VAT, a przy określaniu opłaty za kopię (odpis) dokumentu stosuje się odpowiednio postanowienia § 11 pkt 11 Statutu.
2. Wydawanie Statutu, regulaminów wewnętrznych, zaświadczeń oraz innych dokumentów i ich kopii (odpisu) na indywidualny wniosek zainteresowanych osób niebędących członkami Spółdzielni podlega ocenie pod względem ich zasadności i jest odpłatne. Wysokość opłaty za zaświadczenie wynosi 28,00 zł + VAT, a przy określaniu opłaty za kopię (odpis) dokumentu stosuje się odpowiednio postanowienia § 11 pkt 11 Statutu.

§ 12B

1. Wysyłanie korespondencji do członków Spółdzielni w indywidualnych sprawach dotyczących nieterminowego wnoszenia opłat za lokal lub informujących o wysokości zadłużenia ciężącego na lokalu (tzw. monity) jest odpłatne. Wysokość opłaty za monity określa Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni, najemców oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

§ 12C

1. Pisma do lokatorów oraz inna korespondencja wychodząca ze Spółdzielni może być doręczana za pomocą środków komunikacji elektronicznej (tj. pocztą elektroniczną). Warunkiem doręczania pism drogą elektroniczną jest złożenie przez osobę uprawnioną pisemnego wniosku, na formularzu przygotowanym przez Spółdzielnię.
2. Wniosek zostanie uznany za skuteczny, jeżeli spełnione zostały łącznie następujące warunki:
 - 1) wniosek złożyła osoba uprawniona, tj. osoba będąca członkiem Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu lub najemca lokalu - zgodnie z dokumentacją będącą w posiadaniu Spółdzielni,
 - 2) wniosek został opatrzony datą i podpisany własnoręcznie przez osobę wskazaną we wniosku jako wnioskodawca,
 - 3) adres e-mail podany we wniosku jest napisany w sposób czytelny i niebudzący wątpliwości,
 - 4) test techniczny przeprowadzony na wskazany adres e-mail wykazał właściwe pod względem techniczno-informatycznym funkcjonowanie systemu doręczania pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej.
3. Wniosek niespełniający wymagań określonych w ust. 2 jest nieskuteczny.
4. Za pomocą środków komunikacji elektronicznej doręczana może być każda korespondencja wychodząca ze Spółdzielni, z wyjątkiem przypadku:
 - 1) gdy wysłanie pisma za pomocą środków komunikacji elektronicznej nie jest możliwe ze względów techniczno-informatycznych,
 - 2) gdy wysłanie pisma za pomocą środków komunikacji elektronicznej nie jest możliwe ze względów prawnych.
5. W przypadku doręczania pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej doręczenie jest skuteczne, jeżeli w terminie 7 dni od dnia wysłania pisma Spółdzielnia otrzyma zwrotną informację systemu potwierdzającą, że wiadomość mailowa dotarła do skrzynki odbiorcy. W razie nieotrzymania takiego potwierdzenia doręcza się pismo w formie innej niż za pośrednictwem dokumentu elektronicznego
6. Ryzyko niemożności zapoznania się z treścią wiadomości mailowej, w szczególności ze względu na przeszkody natury technicznej, jak również ryzyko utraty wiadomości mailowej wskutek niepoprawnego działania komputera lub systemu odbiorcy - obciąża odbiorcę wiadomości mailowej. Spółdzielnia nie ponosi w tej sytuacji odpowiedzialności, a pismo uznane jest za skutecznie doręczone.

12D

1. W przypadku złożenia przez Członka wniosku w sprawie stanowiącej czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, o której mowa w art. 22 ustawy o własności lokali, Członek ponosi wszystkie koszty związane z realizacją procesu podjęcia uchwały właścicieli w przedmiocie zgody na dokonanie tej czynności, w tym w szczególności koszty materiałów, osobowe oraz z tytułu opłat niezależnych od Spółdzielni związanych z procedurą podejmowania uchwały przez właścicieli lokali.
2. Wysokość kosztów, o których mowa w ust. 1 określa Zarząd, a Członek zobowiązany jest do ich pokrycia w terminie wskazanym w pisemnym zawiadomieniu.
3. Postanowienia ust. 1 -2 stosuje się odpowiednio w przypadku wniosku złożonego przez osobę niebędącą Członkiem Spółdzielni.

2. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 13

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. W pierwszej instancji sprawy rozpatruje Zarząd Spółdzielni, za wyjątkiem spraw wynikających ze stosunku członkostwa, które w pierwszej instancji rozpatruje Rada Nadzorcza. Jeżeli w pierwszej instancji sprawę rozpatruje Zarząd członkowi

- przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. W przypadku, gdy w pierwszej instancji sprawę rozpatruje Rada Nadzorcza członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Decyzja drugiej instancji jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
3. Wnioski skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane w terminie 1 miesiąca od dnia ich złożenia. Odpowiedzi na wniosek udziela się na piśmie zawierającym pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma.
 4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie dwóch miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
O treści decyzji Rady - Spółdzielnia zawiadamia odwołującego się na piśmie wraz z uzasadnieniem w terminie czternastu dni od podjęcia decyzji.
 5. O uchwałach Rady Nadzorczej w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa Zarząd winien zawiadomić członka na piśmie zawierającym uzasadnienie decyzji i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w ust. 6 i skutkach nie dochowania tego terminu.
 6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie trzydziestu dni od dnia jej podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie - od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu o ile zostało złożone co najmniej trzydzieści dni przed jego zwołaniem.
 7. Jeżeli we wniesionym odwołaniu członek przedstawi nowe fakty i dowody nie znane przy pierwotnym rozpatrywaniu sprawy - Zarząd lub Rada Nadzorcza mogą zmienić własną decyzję o ile będzie ona korzystna dla członka nie przekazując odwołania organowi właściwemu do rozpatrzenia.
 8. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia wraz z jej uzasadnieniem doręcza się członkowi odwołującemu się w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
 9. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

3. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 14

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017 r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka spółdzielni przed 09.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka, jego spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3 następuje zgodnie z § 19 Statutu.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 15

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego 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, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal lub dom jednorodzinny. Jeżeli część wkładu

- budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu (domu jednorodzinnego), członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal (dom jednorodzinny).
3. Przez koszt budowy lokalu lub domu jednorodzinnego, o którym mowa w ust. 1 i 2 rozumie się rzeczywiście poniesione przez Spółdzielnię koszty budowy przypadające na dany lokal lub dom jednorodzinny.
 4. Wkład mieszkaniowy lub budowlany może być wniesiony w jeden z następujących sposobów:
 - a) jednorazowo - przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - b) w formie zaliczki wpłaconej do Spółdzielni przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o ustanowienie odrębnej własności i rat płaconych w terminach określonych w tych umowach.Wysokość wkładu i zaliczki na wkład oraz wysokość i terminy wpłat rat pozostałej części wkładu określa Zarząd, w oparciu o postanowienia Statutu. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.
 5. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty, o których mowa w ust. 4 pkt b, stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych, przysposobionych lub małżonka.
 6. *skreślony*
 7. Postanowienia dotyczące zasad wnoszenia i ustalania wkładów budowlanych stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

B. ZASADY USTALANIA I WNOŚZENIA WKŁADÓW NA MIESZKANIA, DOMY JEDNORODZINNE, LOKALE UŻYTKOWE, GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE W WIELOSTANOWISKOWYCH LOKALACH GARAŻOWYCH Z NOWYCH INWESTYCJI

§ 16

1. Podstawą ustalania wysokości wkładów budowlanych i mieszkaniowych są koszty budowy. Zasady rozliczania kosztów budowy lokali nowo oddawanych do użytku określa Rada Nadzorcza w regulaminie, o którym mowa w § 92 pkt 15 Statutu.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenie kosztów budowy przypadających na poszczególne lokale, a także ustalenie wysokości wkładów dokonywane jest w dwóch etapach:
 - a) wstępnie - w chwili rozpoczęcia zadania inwestycyjnego, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - b) ostatecznie - w terminie wskazanym w art. 10 ust. 3 i art. 18 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, dla których ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz terminów jego wnoszenia.
5. Przy określaniu wysokości wkładów (mieszkaniowych lub budowlanych) uwzględnia się postanowienia wynikające z umów kredytowych, w ramach których było realizowane finansowanie kosztów budowy mieszkań.

6. Ustalenie ostatecznego kosztu budowy lokali stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię ostatecznej wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych przypadających na poszczególne lokale.
7. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, koszty przypadające na poszczególne lokale okażą się wyższe od wysokości wstępnie określonych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, o różnicę tych kosztów wkłady te się zwiększą, a członek zobowiązany będzie wpłacić tę różnicę w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.
8. Jeżeli natomiast w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, koszty przypadające na poszczególne lokale okażą się niższe od wysokości wstępnie określonych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, o różnicę tych kosztów wkłady te ulegną zmniejszeniu, a Spółdzielnia zwróci członkowi różnicę w sposób i terminie uzgodnionym z członkiem.

C. WKŁADY NA SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO UŻYWANEGO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 17

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Wyceny wartości lokalu dokonuje rzeczoznawca majątkowy na koszt zainteresowanego.
5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2 jest opróżnienie lokalu.

§ 17A

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 § 17B Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
4. W wypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Prawo do lokalu nabyte w powyższy sposób Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

5. W wypadku wskazanym w ust. 4 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.

§ 17B

1. Przedmiotem przetargu może być odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu i do którego nie zgłoszono roszczeń, o których mowa w art. 15 ust. 2 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Zbycia lokalu dokonuje się w drodze przeprowadzonego przez Spółdzielnię pisemnego przetargu nieograniczonego.
3. O zakwalifikowaniu lokalu do zbycia w trybie przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.
4. Przetarg ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.
5. Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny. Unieważnienie przetargu możliwe jest do momentu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli w ogłoszeniu o przetargu zamieszczona została stosowna klauzula. O unieważnieniu przetargu Spółdzielnia zawiadamia oferentów w formie pisemnej.
6. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta.
7. Rozstrzygnięcie przetargu następuje w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu i ma charakter niejawnny.
8. Przetarg ogłaszany jest publicznie, poprzez zamieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w prasie lokalnej co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
9. W jednym ogłoszeniu można zamieszczać informację o przetargach na kilka lokali.
10. W ogłoszeniu o przetargu należy określić:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) przedmiot przetargu (opis i lokalizację lokalu),
 - 3) wartość rynkową lokalu,
 - 4) miejsce i termin składania ofert,
 - 5) informację o tym, co musi zawierać oferta,
 - 6) informację o możliwości i terminie oglądania lokalu,
 - 7) wysokość wadium i termin jego wpłaty,
 - 8) miejsce i termin otwarcia ofert,
 - 9) miejsce wyłożenia do wglądu Regulaminu przetargu,
 - 10) ewentualne zastrzeżenie o prawie Spółdzielni do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny,
 - 11) inne informacje lub warunki uznane przez Zarząd za istotne.
11. Lokal przeznaczony do przetargu podlega wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego. Wartość rynkowa lokalu wynikająca z operatu szacunkowego stanowi kwotę wywoławczą w przetargu.
12. Warunkiem uczestniczenia w przetargu jest wniesienie wadium przez osobę przystępującą do przetargu, w terminie i wysokości określonej w ogłoszeniu o przetargu.
13. Wadium wnoszone jest na konto Spółdzielni w pieniądzu PLN.
14. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał zaliczane jest na poczet kwoty nabycia lokalu.
15. Zasady zwrotu wadium lub jego przepadku określa regulamin Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 21.
16. Złożona przez przystępującego do przetargu oferta powinna zawierać:
 - 1) dane oferenta: imię i nazwisko (nazwa firmy w przypadku osób prawnych),
 - 2) adres zamieszkania lub adres do korespondencji (albo siedzibę w przypadku osób prawnych),
 - 3) oferowaną kwotę, przy czym kwota oferowana musi być równa lub wyższa od wartości rynkowej lokalu,
 - 4) numer rachunku bankowego, na który należy zwrócić wadium,
 - 5) dowód wpłaty wadium,
 - 6) zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub wypis z Krajowego Rejestru Sądowego – w przypadku, gdy oferentem jest przedsiębiorca lub osoba prawna,

- 7) własnoręczny podpis oferenta,
 - 8) oświadczenie oferenta o wyrażeniu zgody na przetwarzanie przez Spółdzielnię jego danych osobowych w związku z udziałem w przetargu,
 - 9) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się przez niego z informacjami zawartymi w ogłoszeniu o przetargu i w regulaminie oraz ze stanem technicznym lokalu i przyjęcia ich bez zastrzeżeń,
 - 10) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się i akceptacji treści projektu umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności oraz o gotowości zawarcia ze Spółdzielnią ww. umowy,
 - 11) inne dane i informacje wskazane w ogłoszeniu o przetargu.
17. Do wykonania czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu Zarząd powołuje Komisję Przetargową.
 18. Komisja Przetargowa sporządza ze swoich czynności protokół, który przekazuje Zarządowi.
 19. Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję co do zatwierdzenia protokołu Komisji Przetargowej w terminie 7 dni, a następnie zawiadamia pisemnie uczestników przetargu o jego zakończeniu lub unieważnieniu.
 20. Z osobą, która przetarg wygrała Spółdzielnia zawiera przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu.
 21. W przypadku, gdy przeprowadzone dwa po sobie następujące przetargi na zbycie lokalu spółdzielczego nie wyłoniły nabywcy lokalu z uwagi na brak jakichkolwiek ofert na nabycie lokalu po kwocie wywoławczej określonej w ust. 11, Zarząd Spółdzielni uprawniony jest do obniżenia przetargowej kwoty wywoławczej w kolejnym przetargu, nie więcej niż o 20%.
 22. W przypadku, gdy trzeci przetarg nie wyłoni nabywcy z przyczyn wskazanych w ust. 21, Zarząd Spółdzielni uprawniony jest do obniżenia kwoty wywoławczej w kolejnym przetargu, nie więcej niż o kolejne 20%.
 23. W przypadku, gdy czwarty przetarg nie wyłoni nabywcy z przyczyn wskazanych w ust. 21, Zarząd może podjąć decyzję o zaniechaniu przeprowadzeniu dalszych przetargów na okres do 24 m-cy, a lokal przeznaczyć na wynajem na czas określony w ramach najmu okazjonalnego.
 24. Osoba uprawniona, o której mowa w § 17 ust. 2, 17A ust. 1, § 62 ust. 1, § 62A ust. 1, może wnosić celem zaspokojenia jej roszczeń, o przekazanie jej kwoty stanowiącej równowartość kwoty wywoławczej z czwartego przetargu, bądź wnosić o przeprowadzenie następnego przetargu (według zaktualizowanej wartości rynkowej lokalu) po zakończeniu umowy najmu, o której mowa w ust. 23.
 25. Szczegółowe zasady przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 17C

Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w art. 11 ust. 2⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 17D - § 17 E

skreślony

D. PRZEKSZTAŁCANIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO W PRAWO ODRĘBEJ WŁASNOŚCI

§ 18

skreślony

§ 18¹

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

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. *skreślony*
3. Przepisu ust. 1 nie stosuje w zakresie w jakim przeniesienie własności lokalu następuje na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych.
4. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

E. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO, LOKALU UŻYTKOWEGO LUB GARAŻU W PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

§ 18A

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) *skreślony*
 - 3) *skreślony*
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 37 ust. 1 i 1¹ Statutu.
2. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, po dokonaniu przez te osoby spłat, o których mowa w ust. 1. Udziały przypadające na dane miejsce postojowe ustala się na podstawie ustawy o własności lokali.
3. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 2, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.
4. Spłaty, o których mowa w ust. 1 i 2, wyliczone przez Spółdzielnię, członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu) obowiązana jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia przez Spółdzielnię o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu albo ułamkowego udziału we współwłasności garażu.

§ 18B

Spółdzielnia odmówi dokonania przekształceń, o których mowa w § 18, 18¹ i 18A w następujących przypadkach:

- 1) *skreślony*
- 2) członek nie spełnia warunków określonych w § 18, 18¹ i 18A Statutu,
- 3) lokal mieszkalny zajmowany przez członka nie jest lokalem samodzielnym,

- 4) z wnioskiem wystąpił członek po rozwodzie lub sądowej separacji, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu było objęte małżeńską wspólnością ustawową i nie dokonano jego podziału.

F. TERMINY ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 19

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:
 - a) z tytułu udziałów - na dzień ustania członkostwa,
 - b) z tytułu wkładu mieszkaniowego - na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu),
 - c) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym - na dzień ustania członkostwa,
 - d) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - na dzień ustania członkostwa.
2. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - a) z tytułu udziałów - nie później niż w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo,
 - b) *skreślony*
 - c) *skreślony*
 - d) *skreślony*
3. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, z zastrzeżeniem § 62C Statutu. Jeżeli wysokość wkładu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tego tytułu następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. *skreślony*

4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

§ 20

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
- 5¹. Członkowi przysługuje prawo zrzeczenia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz Spółdzielni. Oświadczenie Członka o zrzeczeniu się tego prawa powinno być złożone, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej. W przypadku, gdy prawo to przysługuje małżonkom, oświadczenie o zrzeczeniu się tego prawa powinno być złożone zgodnie przez oboje

- małżonków. W przypadku złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się spółdzielczego prawa do lokalu, prawo to wygasa w dniu wskazanym w oświadczeniu Członka.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
 7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
 8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
 9. *skreślony.*

§ 20A

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) postanowienia określające wielkość lokalu, pomieszczeń do niego przynależnych, planowany termin oddania lokalu do używania oraz zasady i harmonogram wpłat na poczet wkładu.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub przez Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 20 B

skreślony

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 21

1. *skreślony*
2. *skreślony*
3. *skreślony*
4. *skreślony*
5. *skreślony*
6. 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.

§ 21 A

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

3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis z tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
5. *skreślony*
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§ 21B- § 21C

skreślony

§ 21D

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

§ 21E

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

§ 22

skreślony

C. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 23

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

- a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
- b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- e) określenie terminów wpłat wkładu budowlanego,
- f) określenie sposobu zabezpieczenia wniesienia wkładu, w przypadku jego rozłożenia na raty,
- g) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
- h) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę.

§ 24

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

§ 25

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 26

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Do powstania odrębnej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 27

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

§ 28

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

5. ODBIÓR LOKALU

§ 28 A

1. Odbiór lokalu przez członka powinien nastąpić w terminie 30 dni od daty postawienia go do dyspozycji członka. W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przedłużony przez Zarząd. Nieodebranie lokalu w tym terminie może stanowić przyczynę wypowiedzenia umowy przez Spółdzielnię i wykreślenia członka z rejestru członków.

2. W zawiadomieniu o postawieniu lokalu do dyspozycji członka powinna być podana data, o której mowa w ust. 1 oraz konsekwencje nieodebrania lokalu w terminie.

§ 29 - § 34

skreślony

6. UŻYWANIE LOKALI

§ 35

1. Członek może używać należący do niego lokal wyłącznie na cele określone w przydziale lub w umowie.
2. *skreślony*
3. *skreślony*
4. *skreślony*

§ 36

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

7. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 37

1. 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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
- 1¹. 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 przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 37B Statutu.
2. 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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 37 B Statutu.
5. 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.
6. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1-2 i 4-5 ustalana jest na podstawie planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku w danej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1m² powierzchni użytkowej lokalu, a w odniesieniu do niektórych elementów kosztów – liczba osób zamieszkujących dany lokal, a w przypadku dostaw ciepła i wody – wskazania urządzeń

- miarowych. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, koszty wywozu nieczystości stałych, koszty eksploatacji domofonów, dźwigów.
 8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 4 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących daną nieruchomość.
 9. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali obowiązani są dokonywać wpłat na fundusz remontowy.
 10. Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu oraz opłaty niezależne od Spółdzielni na sfinansowanie, w szczególności kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody, odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Wysokość czynszu najmu ustalana jest według zasad określonych w umowach najmu.
 11. Członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, w ramach opłat za korzystanie z lokalu uczestniczą także w spłacie kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytodawcą, chyba że członków obowiązują inne warunki spłaty tych należności na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów szczególnych.

§ 37 A

1. W przypadku wniesienia przez członka opłaty za używanie lokalu w niepełnym wymiarze, dokonana opłata zaliczona będzie na pokrycie zobowiązań wobec Spółdzielni w następującej kolejności:
 - a) koszty eksploatacji,
 - b) fundusz remontowy,
 - c) inne zobowiązania.
2. W przypadku posiadania przez członka zaległości wobec Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokalu, wniesione przez członka opłaty zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najdawniej wymagalnych opłat, chyba że członek wskazał inny sposób zaliczenia.

§ 37 B

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.

§ 37 C

W celu prawidłowego rozliczenia kosztów, Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1 -2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 37 D

1. Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale zawiera przede wszystkim:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 5) okresy rozliczeniowe kosztów,
 - 6) stosowanie współczynników korekcyjnych,
 - 7) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub pokrycia niedoborów.
2. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki.

§ 38

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 37 ust. 1 – 4, co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka, osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub niebędącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej. Właściciele niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 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.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 37 ust. 1 – 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 39

1. Opłaty, o których mowa w § 37 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji przez Spółdzielnię lub zbywcę prawa do lokalu, a ustaje z dniem wskazanym w protokole przekazania lokalu Spółdzielni, następnemu członkowi lub z dniem zbycia prawa do lokalu.
3. Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustalonej odrębnymi przepisami lub przez Radę Nadzorczą za wszystkie nieterminowo wniesione należności.
4. Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, lecz posiadająca tytuł prawny do lokalu, a także osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego nie mogą potrącać bez zgody Spółdzielni, swoich wierzytelności wobec Spółdzielni, z wierzytelności Spółdzielni wobec nich, w szczególności z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokali.
5. Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie przez Spółdzielnię:
 - a) opłaty za wszelkiego rodzaju reklamy zainstalowane na budynkach i gruntach Spółdzielni,
 - b) *skreślony*.
6. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego obowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Osoby te zobowiązane są wnosić

również opłaty niezależne od Spółdzielni, w szczególności na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

§ 39 A

1. Za opłaty, o których mowa w § 37 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 39B

W celu ustalenia wysokości opłat, dla których jednostką rozliczeniową jest liczba osób zamieszkujących dany lokal, członek Spółdzielni lub właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni zobowiązany jest zgłosić do Spółdzielni fakt zamieszkiwania w lokalu osób, które:

- 1) nie zostały wskazane w przydziale lokalu lub w umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności lokalu jako osoby upoważnione do używania lokalu, ale zostały zameldowane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- 2) nie zostały wskazane w przydziale lokalu lub w umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności lokalu jako osoby upoważnione do używania lokalu i nie zostały zameldowane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 39C

Szczegółowe zasady ustalania wysokości opłat, o których mowa powyżej określi Rada Nadzorcza w regulaminie, o którym mowa w § 92 pkt 16 Statutu.

8. MODERNIZACJA I REMONTY BUDYNKÓW

§ 40

1. *skreślony*
2. *skreślony*
- 2¹. *skreślony*
3. 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 niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Prace termomodernizacyjne w zasobach Spółdzielni realizowane będą przy wykorzystaniu środków finansowych pochodzących z:
 - 1) odpisu na fundusz remontowy,
 - 2) pożytków i innych przychodów Spółdzielni,
 - 3) premii termomodernizacyjnej udzielanej na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
6. Odpisy na fundusz remontowy z danego budynku wraz ze środkami finansowymi, o których mowa w ust. 5 pkt 2-3, muszą pokryć całość kosztów termomodernizacyjnych poniesionych na dany budynek.
7. *skreślony*

9. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 40 A

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez członków z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga spełnienia obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz zgody Zarządu Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. Wartość nakładów z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań nie jest zaliczana na poczet wkładu.
4. Przy wycenie rynkowej lokalu biegły określa jego wartość biorąc pod uwagę zarówno ogólny stan lokalu oraz przydatne jego wyposażenie, wobec czego nie dokonuje się z tego tytułu osobnych rozliczeń.
5. *skreślony*
6. *skreślony*
7. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.
8. *skreślony*

10. ZAKŁADANIE DLA WŁASNOŚCIOWYCH PRAW DO LOKALU KSIĄG WIECZYSTYCH. OBCIĄŻANIE WŁASNOŚCIOWYCH PRAW DO LOKALU HIPOTEKĄ

§ 41

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego oraz prawo do domu jednorodzinnego w Spółdzielni (prawo do lokalu mieszkalnego w domu budowanym przez Spółdzielnię w celu przeniesienia jego własności na członka) może być obciążone hipoteką. Adnotacje o ustanowionych hipotekach zawarte są w rejestrze, o którym mowa w ust. 1.

§ 42

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

11. PRAWO DO DOMÓW JEDNORODZINNYCH

§ 43

Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące lokali.

§ 44 - § 46

skreślone

12. NAJEM LOKALI

§ 47

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych zarówno członkom Spółdzielni jak i osobom fizycznym i prawnym niebędącym członkami.
2. Lokale mieszkalne mogą być oddane w najem w szczególności gdy:
 - a) wybudowane zostały w celu ich wynajmu,
 - b) *skreślony*

- c) zaistnieją szczególne okoliczności uzasadniające oddanie lokalu mieszkalnego w najem.
3. Dobór najemców lokali mieszkalnych następuje na zasadach określonych w regulaminie zamiany i najmu lokali mieszkalnych.
 4. Najem lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach określonych w umowach najmu zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.
 5. *skreślony*
 6. Dobór najemców lokali użytkowych odbywa się na zasadach określonych w Regulaminie gospodarki lokalami użytkowymi.
 7. Szczegółowe warunki najmu lokali użytkowych określają umowy najmu oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.
 8. Najemca lokalu, o którym mowa w ust. 1, obowiązany jest do wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu (np. z tytułu zaległości czynszowych, kosztów odnowienia lokalu lub naprawy szkody powstałej w zajmowanym lokalu). Wysokość i termin wpłaty oraz zwrotu kaucji określa Zarząd zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 48

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. 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.
3. 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.
4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 49

1. Członek spółdzielni będący założycielem albo właścicielem lokalu lub najemcą lokalu zakładowego, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następną dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 50 - § 54

skreślony

V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

1. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 55

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w obowiązujących przepisach prawa.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 56

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

§ 56 A

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 57

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie 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.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 57A – 57B

skreślone

2. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 58

skreślony

§ 59

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 60

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. *skreślony*

§ 61

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

3. ROZLICZENIE Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 62

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 § 17B Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 61 Statutu. Jeżeli wysokość wkładu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tego tytułu następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego, tj. w ciągu 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu przez osobę wygrywającą przetarg.

4. W przypadku, o których mowa w § 17 A ust. 1 Statutu, Spółdzielnia zwraca 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.
5. Wyceny wartości lokalu dokonuje rzeczoznawca majątkowy na koszt zainteresowanego.

§ 62 A

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami § 17B Statutu
- 1¹. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust.1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. Wyceny wartości lokalu dokonuje rzeczoznawca majątkowy, na koszt zainteresowanego.
3. Rozliczenia, o którym mowa w ust. 1 dokonuje się według stanu w dniu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Jeżeli wysokość wkładu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tego tytułu następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego, tj. w ciągu 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu przez osobę wygrywającą przetarg.

§ 62 B

Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w § 62 i § 62A Spółdzielnia potrąca także kwoty z tytułu roszczeń wzajemnych wobec osoby, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu.

§ 62 C

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ww. ustawy.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 62D

skreślony

VI. LOKALE UŻYTKOWE

§ 63

1. Spółdzielnia może nabywać lub budować budynki w celu ustanowienia na rzecz członków prawa odrębnej własności lokali użytkowych znajdujących się w tych budynkach.
2. Członek ubiegający się o lokal użytkowy obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości i na zasadach określonych w § 15 ust. 7 Statutu.
3. Lokale użytkowe stanowiące mienie Spółdzielni mogą być ponadto wynajmowane przez Spółdzielnię osobom fizycznym i prawnym posiadającym uprawnienia do prowadzenia działalności gospodarczej.
4. Szczegółowe zasady najmu lokali użytkowych reguluje Regulamin gospodarki lokalami użytkowymi oraz umowa najmu.

§ 64 - 67

skreślone

VII. GARAŻE

§ 68

1. Spółdzielnia może nabywać lub budować garaże w celu ustanowienia na rzecz członków prawa odrębnej własności garaży.
2. Członek ubiegający się o garaż obowiązany jest wnieść wkład budowlany. Zasady wnoszenia wkładu budowlanego oraz zasady rozliczeń z tego tytułu określa umowa zawarta z członkiem. Postanowienia § 15-16 oraz § 23 i następnych Statutu stosuje się odpowiednio.
3. Garaże stanowiące mienie Spółdzielni mogą być ponadto wynajmowane przez Spółdzielnię osobom fizycznym i prawnym. Szczegółowe warunki najmu garażu reguluje umowa najmu.

§ 69

skreślony

§ 70

Garaż powinien być używany wyłącznie w celu przechowywania pojazdu mechanicznego. Garaż nie może być używany w sposób powodujący zakłócenie spokoju mieszkańców lub w celach uciążliwych dla mieszkańców albo stwarzających zagrożenie dla ich bezpieczeństwa.

§ 71

1. O garaż mogą ubiegać się członkowie, którzy złożyli pisemny wniosek i zostali wpisani do rejestru zgłoszeń prowadzonego przez Spółdzielnię. Pierwszeństwo przysługuje osobom zamieszkałym na danym osiedlu, ze szczególnym uwzględnieniem osób użytkujących pojazd mechaniczny w związku z inwalidztwem.
2. *skreślony*
3. Postanowienia § 68 ust. 2 - § 71 ust. 1 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 72

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

§ 73

skreślony

§ 74

1. Organy Spółdzielni podejmują decyzje w formie uchwał. Uchwały organów Spółdzielni zapadają zwykłą większością oddanych głosów w głosowaniu jawnym, z wyłączeniem przypadków przewidzianych w ustawie - Prawo spółdzielcze i Statucie.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez te organy, uwzględnia się tylko głosy oddane za uchwałą i przeciw uchwale, z zastrzeżeniem art. 8³ ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Przy równej ilości głosów za i przeciw uchwale przeprowadza się ponowne głosowanie.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy organów Spółdzielni.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 75

1. Walne Zgromadzenie (WZ) jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych, uprawnionych do głosowania.
3. Z uwagi na to, że liczba członków Spółdzielni przekroczyła 500 osób, Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na pięć części. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części WZ ustala Rada Nadzorcza.

§ 76

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
- 1¹. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu danej części Walnego Zgromadzenia. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imienia i nazwiska pełnomocnika oraz imienia i nazwiska jego mocodawcy. W posiedzeniu danej części Walnego Zgromadzenia mogą uczestniczyć wyłącznie pełnomocnicy wskazani w odczytanej liście pełnomocnictw.
2. Osoby nieposiadające zdolności do czynności prawnych, względnie posiadające ograniczoną zdolność do czynności prawnych, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu odpowiednio przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. W każdej części Walnego Zgromadzenia mają prawo brać udział z prawem zabierania głosu członkowie Rady Nadzorczej, Prezes, pełnomocnicy Zarządu oraz inne osoby zaproszone z głosem doradczym.
4. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko we właściwej dla siebie części Walnego Zgromadzenia.
5. W przypadku posiadania przez członka kilku tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni, podstawę zaliczenia członka do określonej części Walnego Zgromadzenia stanowi miejsce położenia lokalu, do którego prawo zostało nabyte wcześniej.
6. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów czy tytułów prawnych do lokali.
7. 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.

§ 77

1. 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, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Prezesowi Spółdzielni,

- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 10) uchwalanie zmian Statutu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
 - 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
 - 15) *skreślony*
2. W sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej nie jest konieczne aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 78

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Ponadto Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenia na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadku określonym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby jego pierwsza część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 79

1. O czasie, miejscu i porządku obrad części Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zawiadamia wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części. 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.
- 1¹. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 wywiesza się na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych budynków spółdzielczych i w siedzibie Spółdzielni bądź przekazuje się listami poleconymi lub dostarcza się je członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą. Zawiadomienia winny być wysłane co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

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 określonym w § 89 ust. 4 Statutu.

§ 80

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu Prezesa w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Dana część Walnego Zgromadzenia jest ważna i zdolna do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na niej członków.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 81

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący i sekretarz. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym. Prezes nie może wchodzić w skład Prezydium.

§ 82

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad ustalony zgodnie z § 79 - 80 Statutu.
2. *skreślony*
3. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - a) komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie 2 - 5 osób,
 - b) komisję wnioskową w składzie 2 – 5 osób,
 - c) inne komisje w miarę potrzeby.W przypadku niskiej frekwencji dana część Walnego Zgromadzenia może podjąć decyzję o połączeniu wyżej wymienionych komisji w jedną komisję.
4. Bezwłocznie po ich wybraniu, komisje konstytuują się, wybierając ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:
 - a) sprawdzenie, czy dana część Walnego Zgromadzenia została zwołana zgodnie z przepisami Prawa spółdzielczego i Statutu,
 - b) ustalenie (na podstawie listy obecności) stanu obecności członków na danej części Walnego Zgromadzenia,
 - c) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,
 - d) przeprowadzanie tajnych głosowań, obliczanie oddanych w nich głosów oraz ustalanie wyników głosowań.
6. Do zadań komisji wnioskowej należy rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz ze swoją opinią danej części Walnego Zgromadzenia.

7. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
8. Przewodniczący komisji składają danej części Walnego Zgromadzenia sprawozdanie z czynności komisji.
9. Protokoły komisji przekazywane są do Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 83

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji w kolejności zgłoszeń.
3. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w tej sprawie zabierała już głos. Ponadto przewodniczący może odebrać głos osobie, która pomimo wcześniejszego upomnienia, odbiega od tematu dyskusji lub przekracza dopuszczalny czas przemówienia przyjęty przez daną część Walnego Zgromadzenia.
4. Poza kolejnością przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu przewodniczącemu Rady Nadzorczej, Prezesowi oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Poza kolejnością przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - a) przerwę w obradach,
 - b) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
 - c) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
 - d) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin,
 - e) inne wnioski o charakterze formalnym, mogące mieć znaczenie dla przebiegu oraz wyniku obrad i głosowań.
6. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik danej części Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
7. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wystuchaniu głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłoczne głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 84

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania Prezesa.
4. Członkowie Rady Nadzorczej oraz Prezes nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłączanie ich dotyczących.
5. Podjęcie uchwały przez Walne Zgromadzenie następuje, jeżeli uchwała była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. Warunek, o którym mowa w ust. 5 uznaje się za spełniony również w przypadku gdy na posiedzenie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na posiedzeniu danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
7. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
8. Uchwały danej części Walnego Zgromadzenia podpisują przewodniczący oraz sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

9. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zarząd zwołuje Kolegium Walnego Zgromadzenia, zwane dalej Kolegium, w skład którego wchodzi członkowie prezydiów wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Dla ważności prac Kolegium wymagana jest obecność przynajmniej połowy ogólnej liczby uprawnionych. Kolegium, na podstawie protokołów ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia, sporządza tzw. protokół łączny, w którym podawane są łączne wyniki głosowań nad poszczególnymi uchwałami głosowanymi na Walnym Zgromadzeniu oraz łączne wyniki wyborów do Rady Nadzorczej Spółdzielni (jeżeli wybory były przeprowadzane).
10. Protokół łączny oraz uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie podpisują wszyscy członkowie Kolegium. Protokół łączny stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia. Protokół łączny podawany jest do wiadomości członków w terminie 30 dni od dnia zakończenia obrad ostatniej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

§ 85

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 86

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłasza się w trybie określonym w § 89 Statutu.
3. Członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
4. Głosowanie w wyborach członków do Rady Nadzorczej dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu, do którego przeprowadzone są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej.
5. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
6. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) karta do głosowania jest uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos,
 - c) karta do głosowania jest inna niż przygotowane przez komisję mandatowo-skrutacyjną,
 - d) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

7. Jeżeli na karcie wyborczej pozostała nieskreślona mniejsza liczba kandydatów niż ma być wybrana, karta jest ważna, a głosy zalicza się tym kandydatom, których nazwiska nie zostały przekreślone.
8. Karty wyborcze osobom uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart.
9. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej. Członkowie lub pełnomocnicy uprawnieni do udziału w danej części Walnego zgromadzenia głosują wyłącznie osobiście.
10. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wydanych kart wyborczych, liczbę oddanych kart wyborczych (co stanowi liczbę głosujących), w tym liczbę kart ważnych, liczbę kart nieważnych oraz liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia. Po przedstawieniu wyników głosowania protokół komisji wraz z kartami wyborczymi komisja składa do przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia.
11. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają kandydaci, którzy kolejno otrzymali największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
12. Jeżeli w pierwszej turze wyborów dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co spowodowałoby przekroczenie liczby członków Rady Nadzorczej, mandat zostaje nie obsadzony. Wybory na nie obsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Nieobsadzony mandat zmniejsza liczbę członków Rady Nadzorczej, przewidzianą w §88 ust. 2, na okres do dnia przeprowadzenia wyborów uzupełniających. Do wyborów uzupełniających stosuje się postanowienia niniejszego paragrafu.

§ 87

1. Z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
2. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części oraz protokół łączny, o którym mowa w § 84 ust. 9.
3. Przebieg obrad każdej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
4. Protokoły i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni.

B. RADA NADZORCZA

§ 88

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
- 2¹. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
3. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się od dnia podpisania protokołu łącznego, o którym mowa w § 84 ust. 9.
4. Jeżeli członkiem jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
6. Przed dokonaniem wyboru, kandydat na członka Rady Nadzorczej zobowiązany jest do złożenia pisemnego oświadczenia dotyczącego posiadania biernego prawa wyborczego, a w szczególności spełnienia warunków określonych w art. 56 i 57 Ustawy - Prawo spółdzielcze.

§ 88 A

skreślony

§ 89

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej spośród kandydatów zgłoszonych zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej spośród członków Spółdzielni posiada Rada Nadzorcza oraz grupy członków liczące co najmniej 15 osób. Zgłoszeni kandydaci muszą wyrazić pisemną zgodę na kandydowanie.
3. Pisemne zgłoszenie kandydata powinno obejmować jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania oraz imiona i nazwiska oraz adresy zamieszkania wszystkich osób zgłaszających kandydata. W przypadku zgłoszenia kandydata przez Radę Nadzorczą do zgłoszenia, o którym mowa powyżej powinna być dołączona uchwała Rady.
4. Zgłoszenie, o którym mowa w ust. 2-3 należy złożyć do Zarządu Spółdzielni najpóźniej w terminie 14 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Lista ze wszystkimi kandydatami w kolejności alfabetycznej zostaje przekazana komisjom mandatowo-skrutacyjnym wszystkich części Walnego Zgromadzenia, które na jej podstawie przygotowują karty do głosowania. Głosowanie odbywa się zgodnie z postanowienia § 86 Statutu.
5. Kandydatowi, o którym mowa w ust. 3, przysługuje prawo prezentacji na każdej części Walnego Zgromadzenia, połączonej z możliwością odpowiedzi na zadawane pytania.

§ 90

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1. Odwołania przez Walne Zgromadzenie,
2. Zrzeczenia się mandatu,
3. Odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
4. Ustania członkostwa w Spółdzielni,
5. Wyboru i powołania do Zarządu Spółdzielni,
6. Zawarcia związku małżeńskiego z osobami określonymi w § 88 ust. 6 Statutu.

§ 91

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat lub został zawieszony, Walne Zgromadzenie na najbliższym swoim posiedzeniu dokonuje wyboru do końca kadencji tego członka – innego członka Rady. Czas trwania mandatu uzupełniającego uznaje się za pełną kadencję.
2. Zmniejszenie składu Rady Nadzorczej, na skutek przyczyn, o których mowa w paragrafie poprzedzającym, poniżej 3 członków, powoduje utratę przez Radę Nadzorczą zdolności do wypełniania swych statutowych funkcji. Wówczas Zarząd Spółdzielni obowiązany jest niezwłocznie do zwołania Walnego Zgromadzenia w celu dokonania wyborów uzupełniających do pełnego składu Rady Nadzorczej na okres do końca kadencji tej Rady.

§ 92

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy podejmowanie wszelkich uchwał w sprawach Spółdzielni nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów, a w szczególności:

1. uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - d) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
4. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
5. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
6. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

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 Zarządem lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
9. wybór i odwoływanie Zarządu oraz ustalanie zakresu czynności Zarządu; występowanie z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium Zarządowi,
10. *skreślony*,
11. uchwalanie regulaminu Prezydium oraz Komisji powołanych przez Radę,
12. *skreślony*
13. rozpatrywanie odwołań członków Spółdzielni od decyzji Zarządu podjętych w I instancji oraz rozpatrywanie skarg na działalność tych organów,
14. *skreślony*
15. uchwalanie zasad rozliczenia kosztów inwestycji i kosztów modernizacji budynków oraz ustalanie wysokości wkładów,
16. uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat eksploatacyjnych za używanie lokali mieszkalnych oraz wysokości odpisu na fundusz remontowy,
17. uchwalanie zasad gospodarowania innymi lokalami spółdzielczymi oraz ustalanie opłat za ich użytkowanie,
18. uchwalanie regulaminu przyjmowania członków oraz regulaminu najmu i przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu,
19. uchwalanie regulaminów dotyczących zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
20. uchwalanie regulaminów dotyczących porządku domowego oraz używania lokali w Spółdzielni, wzajemnych obowiązków Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali i zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
21. uchwalanie regulaminu oraz zasad prowadzenia przetargów na lokale, roboty i usługi dla Spółdzielni,
22. uchwalanie zasad wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni oraz wykonywanie obowiązków pracodawcy Zarządu w zakresie dyscyplinarnym,
23. podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
24. podejmowanie uchwał w sprawie przejęcia w administrację majątku niestanowiącego własności Spółdzielni,
25. ustalanie zasad gospodarki finansowej zakładów wydzielonych na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym,
26. podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym lub gospodarczym oraz w sprawie zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
27. *skreślony*
28. podejmowanie uchwał w sprawie zawieszenia członka Rady Nadzorczej w przypadku naruszenia zakazu konkurencji,
29. zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Statucie,
30. opiniowanie projektów uchwał będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,
31. tworzenie funduszy celowych oraz zatwierdzanie regulaminów gospodarowania tymi funduszami,
32. *skreślony*
33. podejmowanie uchwał w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni,
34. *skreślony*,
35. wybór delegatów na zjazd przedkongresowy lub Kongres Spółdzielczości,
36. podejmowanie uchwał w zakresie dotyczącym zarządzania nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) zatwierdzanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz wysokości odpisów na fundusz remontowy,
 - b) zatwierdzanie rocznego planu gospodarczego, w tym planowanych remontów, modernizacji, zagospodarowania terenu przyległego do budynku i pomieszczeń wspólnych.

§ 93

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. Ze swej działalności Rada Nadzorcza składa sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu.

§ 94

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Prezydium, Komisję Rewizyjną oraz inne Komisje stałe lub czasowe w miarę potrzeby.
2. Prezydium Rady Nadzorczej składa się z przewodniczącego Rady, jego zastępcy, sekretarza.
3. *skreślony*
4. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie pracy Rady i jej komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę.

§ 95

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przynajmniej raz na trzy miesiące przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego lub sekretarz.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji zwołuje Zarząd w terminie 14 dni od dnia posiedzenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, w celu ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej winno być zwołane na wniosek Zarządu, względnie połowy członków Rady w terminie dwóch tygodni od złożenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym Prezes Spółdzielni, przedstawiciele związku rewizyjnego i innych związków oraz zaproszeni goście i eksperci.
5. Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządza się protokół. Decyzje Rady Nadzorczej podejmowane są w formie uchwał bądź stanowisk zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym, chyba, że odpowiednie postanowienia statutu stanowią inaczej.

§ 95¹

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu. Wysokość ryczałtu wynosi:
 - 1) dla przewodniczącego Rady Nadzorczej - 75% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - 2) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej - 65% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje w przypadku nieobecności członka Rady Nadzorczej na posiedzeniu Rady Nadzorczej lub w przypadku braku posiedzenia Rady Nadzorczej w danym miesiącu.

§ 96

Szczegółowy zakres działania Rady Nadzorczej, sposób obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin.

C. ZARZĄD

§ 97

1. Zarząd Spółdzielni jest jednoosobowy. Stanowi go Prezes wybierany przez Radę Nadzorczą.
 - 1a. Wyboru Prezesa dokonuje się spośród członków Spółdzielni posiadających licencję zawodową zarządcy nieruchomości, w głosowaniu tajnym, na czas nieokreślony, większością 2/3 głosów statutowego składu Rady.
2. Z Prezesem zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Rada Nadzorcza może odwołać Prezesa na wniosek złożony przez co najmniej 1/4 składu Rady. Wniosek wymaga formy pisemnej i uzasadnienia przyczyn odwołania. Odwołanie następuje większością 2/3 głosów statutowego składu Rady. Walne Zgromadzenie może odwołać Prezesa w przypadku nieudzielenia mu absolutorium. Odwołanie wymaga w każdym przypadku pisemnego uzasadnienia.

4. Odwołanie Prezesa nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
5. Odwołany przez Radę Nadzorczą Prezes może wnieść odwołanie do Walnego Zgromadzenia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołany Prezes może podnosić zarzuty merytoryczne.

§ 98

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) skreślony
 - b) ustanawianie praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży członkom Spółdzielni oraz zawieranie umów najmu lokali użytkowych, mieszkalnych, garaży i terenów,
 - c) sporządzenie projektów planów gospodarczo - finansowych, programów działalności społeczno - kulturalnej oraz innych planów działalności Spółdzielni,
 - d) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
 - e) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - f) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładania ich Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
 - g) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - h) ustanawianie pełnomocników Zarządu przewidzianych w Ustawie,
 - i) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz samorządowej, a także organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - j) Prezes Spółdzielni pełni funkcję kierownika Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy, a w szczególności do jego kompetencji należy: przyjmowanie, zwalnianie, awansowanie, nagradzanie i karanie pracowników zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych oraz innych pracowników Spółdzielni, chyba że czynności te zastrzeżone zostaną dla pełnomocnika w ramach pełnomocnictwa udzielonego do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki,
 - k) zaciąganie zobowiązań, umarzanie należności Spółdzielni, spisywanie w straty Spółdzielni - do wysokości określonej przez Radę Nadzorczą,
 - l) zatwierdzanie regulaminów wewnętrznych dotyczących Spółdzielni jako zakładu pracy,
 - m) rozpatrywanie skarg i wniosków,
 - n) skreślony
 - o) wykonywanie innych czynności związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni.
- 2a. Do kompetencji Zarządu, w ramach zarządzania nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni, należy podejmowanie wszelkich czynności obejmujących zwykły zarząd oraz podejmowanie decyzji o:
 - a) zmianie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
 - b) ustalaniu kosztów utrzymania i zarządzania nieruchomością wspólną, w tym decydowaniu o wysokości odpisów na fundusz remontowy,
 - c) przyjęciu rocznego planu gospodarczego, w tym planowanych remontach, modernizacji, zagospodarowaniu terenu przyległego do budynku lub pomieszczeń wspólnych, itp.
 - d) udzielaniu zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
 - e) udzielaniu zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
 - f) dokonaniu podziału nieruchomości wspólnej,
 - g) udzieleniu zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych,

- h) wyrażeniu zgody na połączenie dwóch lub więcej lokali w jedną nieruchomość lokalową lub podział lokalu.

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

§ 99

Zarząd podejmuje decyzje w formie uchwał. Uchwały Zarządu numeruje się kolejno w danym roku kalendarzowym poczynając od nr 1. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Zarząd.

§ 100

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składa Prezes albo dwaj pełnomocnicy.
2. Oświadczenie woli, o którym 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 Prezesowi Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 101

Prezes może udzielić 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.

PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

§ 102

Prezes, 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.

§ 103

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Spółdzielni. Na okres wyznaczenia członka Rady do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Spółdzielni, jego mandat w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Prezes i członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. *skreślony*

§ 104

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Prezes nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Prezesa oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. Przez interesy konkurencyjne rozumie się prowadzenie działalności polegającej na współubieganiu się jednostek gospodarczych o rynki zbytu.
3. Udział w organach spółdzielni i spółek prawa handlowego, w których Spółdzielnia jest udziałowcem oraz udział w pracach organów samorządu terytorialnego nie jest zajmowaniem się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada w ciągu 1 miesiąca od stwierdzenia tego faktu podejmuje uchwałę o jego zawieszeniu w pełnieniu czynności. Na najbliższym Walnym Zgromadzeniu następuje rozstrzygnięcie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

5. W przypadku naruszenia przez Prezesa zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza w ciągu 1 miesiąca od stwierdzenia tego faktu i uzyskaniu potwierdzenia zajmowania się interesami konkurencyjnymi podejmuje uchwałę o jego odwołaniu.

§ 105 - § 111

skreślone

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 112

1. Spółdzielnia prowadzi działalność związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi na zasadach rachunku ekonomicznego oraz systemu finansowego bezwynikowego określonego w art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 1¹. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze źródeł własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi w ramach uprawnień wynikających ze Statutu, a także dotacji i innych nieodpłatnych świadczeń
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1- 2 i 4 teże ustawy zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 113

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - d) fundusz wkładów budowlanych
 - e) fundusz remontowy
2. Spółdzielnia może utworzyć zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Spółdzielnia może utworzyć fundusze celowe. Decyzję o utworzeniu funduszu celowego podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania takimi funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą zgodnie z § 92 pkt 31.
4. *skreślony*
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem świadczeń socjalnych określają odrębne przepisy.

§ 114

1. W przypadku podjęcia przez Spółdzielnię działalności gospodarczej obowiązują w tym zakresie przepisy art. 67 oraz 75 - 77 ustawy - Prawo spółdzielcze.
2. Zysk Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów stanowi nadwyżkę bilansową.
3. Nadwyżka bilansowa za dany rok podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywane są z funduszu zasobowego.
5. *skreślony*

§ 115

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie obowiązują zasady określone odrębnymi przepisami.
Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów stawy i postanowień Statutu.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 116

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
- 1¹. W spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w spółdzielniach w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.
2. Lustracja może być przeprowadzona w każdym czasie na żądanie zgłoszone przez Zebranie Przedstawicieli, Radę Nadzorczą lub co najmniej 1/5 członków Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady przeprowadzania lustracji regulują przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze.

§ 117

1. W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji, po przeprowadzeniu przez likwidatora postępowania likwidacyjnego określonego w ustawie - Prawo spółdzielcze oraz zaspokojeniu roszczeń względem Spółdzielni, ostatnie Zebranie Przedstawicieli określa cele na jakie przeznaczony zostaje pozostały po likwidacji majątek.
2. Jeżeli po dwukrotnym pisemnym powiadomieniu przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli zebranie nie może dojść do skutku, uprawnienia określone w ust. 1 przechodzą na Związek Rewizyjny lub Krajową Radę Spółdzielczą.
3. Pozostały po likwidacji majątek może być przeznaczony w sposób następujący:
 1. majątek trwały oraz ruchomości, a także papiery wartościowe i udziały w podmiotach gospodarczych, które nie znalazły nabywców, przeznacza się na:
 - a) cele spółdzielcze,
 - b) cele społeczne.
 2. wolne środki pieniężne przeznacza się na wypłaty dla:
 - a) członków Spółdzielni,
 - b) *skreślony*
4. Udział członków w podziale majątku, o którym mowa w ust. 3 pkt 2 jest proporcjonalny do okresu pozostawania wniesionego udziału członkowskiego do dyspozycji Spółdzielni.
5. Spadkobiercy oraz następcy prawni osób prawnych uczestniczą w podziale majątku, o którym mowa w ust. 3 pkt 2 jeżeli zgłoszą swoje roszczenia do likwidatora w terminie 3 miesięcy od dnia postawienia Spółdzielni w stan likwidacji.
6. Wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w ust. 3 pkt 2 dokonuje się w gotówce po potrąceniu zaległości wobec likwidowanej Spółdzielni.
7. Szczegółowy tryb likwidacji Spółdzielni oraz podziału Spółdzielni reguluje ustawa - Prawo spółdzielcze.

§ 118

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze oraz innych ustaw.

§ 119


Niniejszy Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni w dniu 29 czerwca 1995 r.

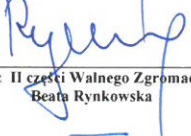
Niniejszy tekst jednolity Statutu uwzględnia zmiany wprowadzone:

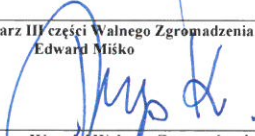
- Uchwałą nr 7 Zebrania Przedstawicieli z dnia 29 czerwca 95 r. oraz wydanym na jej podstawie Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 27 września 95 r. - Sygn. akt XIV Ns Rej.S-484/95,
- Uchwałą nr 8 Zebrania Przedstawicieli z dnia 21 czerwca 96 r. oraz wydanym na jej podstawie Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 16 września 96 r. - Sygn. akt XIV Ns Rej.S-249/96,
- Uchwałą nr 8 Zebrania Przedstawicieli z dnia 5 czerwca 98 r. oraz wydanym na jej podstawie Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 9 września 98 r. - Sygn. akt XIV Ns Rej.S-162/98,
- Uchwałą nr 8/99 Zebrania Przedstawicieli z dnia 14 maja 99 r. oraz wydanym na jej podstawie Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 9 czerwca 99 r. - Sygn. akt XIV Ns Rej.S-133/99,

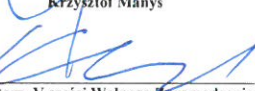
- Uchwałą nr 8/2000 Zebrania Przedstawicieli z dnia 12 maja 2000 r. oraz wydanym na jej podstawie Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 12 czerwca 2000 r. - Sygn. akt XIV Ns Rej.S.-137/00,
- Uchwałą Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli nr 4/2001 z dnia 29 listopada 2001 r.- zarejestrowaną w dniu 9 marca 2002 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu Wydział XXI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 08.03.2002 r.- sygn. akt PO.XXI Ns-REJ.KRS/12516/1/384
- Uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 7/2003 z dnia 30 maja 2003 r. – wpisaną do KRS na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu Wydział XXI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 22.08.2003 r. – sygn. akt PO XXI Ns-REJ.KRS/6914/3/269
- Uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 11/2004 z dnia 28 maja 2004 r. – wpisaną do KRS na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu Wydział XXI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 12.07.2004 r. – sygn. akt PO XXI NS-REJ.KRS/8202/4/584
- Uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 13/2005 z dnia 20 maja 2005 r. wpisaną do KRS na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu Wydział XXI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 26.07.2005 r. – sygn. akt PO XXI NS-REJ.KRS/8469/5/522.
- Uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 9/2006 z dnia 2 czerwca 2006 r. wpisaną do KRS na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu Wydział XXI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 21.08.2006 r. – sygn. akt PO XXI NS-REJ.KRS/012708/06/082.
- Uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 10/2007 z dnia 18 maja 2007 r. wpisaną do KRS na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu Wydział XXI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 15.06.2007 r. – sygn. akt PO XXI NS-REJ.KRS/009980/07/137
- Uchwałą Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli nr 4/2007 z dnia 23 listopada 2007 r. wpisaną do KRS na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 31.01.2008 r. – sygn. akt . PO VIII NS REJ.KRS/025461/07/121,
- Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni nr 10/I-VI/2011 z dnia 28.03.- 05.04.2011 r. wpisaną do KRS na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 05.05.2011 r. – sygn. akt . PO VIII NS REJ.KRS/008526/11/125,
- Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni nr 10/I-VI/2012 z dnia 26.03.- 03.04.2012 r. wpisaną do KRS na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 28.06.2012 r. – sygn. akt . PO VIII NS REJ.KRS/009746/12/043,
- Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni nr 10/I-V/2017 z dnia 03.- 05.04.2017 r.
- Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni nr 11/I-V/2018 z dnia 19.03.- 21.03.2018 r.
- Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni nr 9/I-V/2019 z dnia 08.04.- 10.04.2019 r.
- Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni nr 18/I-V/2023 z dnia 03.04.- 05.04.2023 r


Podpisy:


sekretarz I części Walnego Zgromadzenia
Stefania Karasiewicz


sekretarz II części Walnego Zgromadzenia
Beata Rynkowska


sekretarz III części Walnego Zgromadzenia
Edward Miśko



sekretarz IV części Walnego Zgromadzenia
Krzysztof Mańs


sekretarz V części Walnego Zgromadzenia
Leszek Kłapecki


przewodniczący I części Walnego Zgromadzenia
Arkadiusz Sójka


przewodniczący II części Walnego Zgromadzenia
Elżbieta Gawlak


przewodniczący III części Walnego Zgromadzenia
Małgorzata Maik


przewodniczący IV części Walnego Zgromadzenia
Ewa Borowiak


przewodniczący V części Walnego Zgromadzenia
Ewelina Budzińska