

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W ŚWIDNICY

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy opracowany został na podstawie ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (*Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami*) oraz Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (*Dz.U. z 2018 r. poz. 845*) i innych ustaw.
2. Ilekroć statut powołuje się na „ustawę” rozumie się ustawę z dnia 16.09.1982 r. „Prawo Spółdzielcze” z późniejszymi zmianami.
3. Ilekroć statut powołuje się na „ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych” rozumie się ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami, zwaną dalej u.s.m.
4. Spółdzielnia działa na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy — Prawo spółdzielcze, innych ustaw oraz postanowień niniejszego statutu i regulaminów.

DZIAŁ I.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdnicy, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia może używać skrótu SM w Świdnicy.
3. Spółdzielnia działa na terenie Gminy Świdnica i na terenie Gminy Marcinowice.
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność na terenie innych gmin.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Świdnica ul. M. Skłodowskiej-Curie 8.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych i związkach gospodarczych.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do związków rewizyjnych i innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom

samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych a także lokali o innym przeznaczeniu.

2. Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
 - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
 - 3) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - 4) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 5) pozaszkolne formy edukacji sportowej oraz zajęć sportowych i rekreacyjnych,
 - 6) działalność obiektów kulturalnych.
4. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 7) zarządzanie i administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,

- 8) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin.
 - 10) nabywanie i sprzedaż gruntów i innych nieruchomości.
 - 11) wynajmowanie członkom i innym osobom gruntów i innych nieruchomości stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym.
 - 12) pośrednictwo przy zakupie, sprzedaży, wynajmie lokali i nieruchomości.
5. Celem działania Spółdzielni może być także zaspakajanie potrzeb, o których mowa w ust. 2 i 4 na rzecz osób nie będących członkami Spółdzielni.

§ 5

1. Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Walne Zgromadzenie.

DZIAŁ II.

CZŁONKOWIE.

1. Prawa i obowiązki członków.

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. 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, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 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 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 10 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
 6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed 9.09.2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 9.09.2017 r.
 7. Osoba o której mowa w powyższych ustępach jest zobowiązana z chwilą nabycia lokalu w terminie 7 dni od zaistnienia wskazanych okoliczności do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli 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 email,
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
8. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 7. członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
 9. Postanowienia określone w powyższych ustępach stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy.
 10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli 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 email,
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.

§ 8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, adresy lokali przysługujących członkom w zasobach Spółdzielni, PESEL, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę, NIP i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa, jak również załącznik zawierający dane o zadłużeniu członka względem Spółdzielni, w tym z tytułu opłat związanych z lokalem powyżej trzech miesięcy.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 9

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu 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 te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
2. Jeżeli prawo określone w ust. 1 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 1 i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 10

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje w szczególności prawo:
 - 1) wybierania i bycia wybranym do organów Spółdzielni, (czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni)
 - 2) zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy,
 - 3) udziału w Walnym Zgromadzeniu lub w jego części,
 - 4) żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 5) zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał zamieszczonych proponowanym porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 6) do otrzymania odpisu statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie,
 - 7) do otrzymania za odpłatnością kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą, przy czym dokumenty te mogą być udostępniane na życzenie członka w formie elektronicznej, jeśli dostępna jest ona w Spółdzielni.
 - 8) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 9) zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 10) do zamiany mieszkania,
 - 11) żądania zawarcia umowy:
 - a. przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

- b. przeniesienia na odrębną własność lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i/lub użytkowego i/lub garażu,
 - 12) żądania kalkulacji opłat wnoszonych przez niego do Spółdzielni,
 - 13) do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 14) do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w statucie,
 - 15) do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i wspólnych urządzeń, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszających zasad współżycia społecznego,
 - 16) do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z urządzeń spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń według zasad określonych w statucie i regulaminach wewnętrznych,
 - 17) do korzystania z innych praw określonych w statucie.
2. Uprawnienia określone w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni i dokumentów, których ujawnienie naruszyłoby przepisy o ochronie danych osobowych, dobra osobiste, albo tajemnicę handlową.
 3. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy niż 7 dni, z zastrzeżeniem odmowy zgodnie z § 10 ust. 4 statutu. Wydanie kopii żądanych dokumentów może nastąpić po dokonaniu zapłaty za przygotowanie dokumentów do kopiowania i ich skopiowanie.
 4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wydania kopii umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.

Członek, któremu odmówiono wydania kopii umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 11

1. Członek jest obowiązany w szczególności:
 - 1) do przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu, opartych na nich regulaminach i innych uchwał organów spółdzielni,
 - 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
 - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany lub przedłożyć dokument o uzyskaniu prawa do wkładu pozostającego w dyspozycji spółdzielni,
 - 4) zawiadomić spółdzielnię o zmianie danych ujętych w umowie lub w innym dokumencie dotyczącym przydziału mieszkania, w tym ilości osób aktualnie przebywających i zameldowanych w lokalu,
 - 5) uiszczać terminowo opłaty związane z utrzymaniem lokalu zgodnie z § 62 i 63 i opłat niezależnych, o których mowa w § 62 pkt. 10 Statutu,
 - 6) w pełni pokryć wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali (art. 2 ust. 6),
 - 7) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu (dotyczy nowych inwestycji),
 - 8) pokryć koszty wpisu zarządcy do księgi wieczystej,
 - 9) pokryć koszty sporządzenia odpisów i kopii uchwał organów spółdzielni, protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.

- 10) zawierając umowę o przeniesienie własności lokali ponieść wszystkie koszty, w tym związane, a w szczególności:
- a. koszty podziału geodezyjnego,
 - b. koszty wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - c. spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem, między innymi tego, który powstaje wtedy, gdy wpłata różnicy, o której mowa w art. 12 ust. 1 pkt.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie pokrywa w pełnej wysokości umorzenia kredytu podlegającego odprowadzeniu do budżetu,
 - d. całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - e. podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowe oraz opłaty kancelaryjne i podatek VAT od czynności opodatkowanych tym podatkiem.
 - f. koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu, wpisu do księgi wieczystej i wpisu z księgi wieczystej,
 - g. koszty wpisu do księgi wieczystej ustanowienia zarządu oraz drogi koniecznej.
- 11) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 12) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 13) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
- 14) współdziałać w ochronie wspólnego dobra oraz poszanowania mienia Spółdzielni,
- 15) na żądanie administracji, zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, jak również odczytu wskazań urządzeń kontrolno-pomiarowych zainstalowanych w mieszkaniu, służących do rozliczeń zużycia wody i ciepła.
- Dotyczy to również właścicieli lokali na terenie działania spółdzielni.

- 16) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu na cele zgodne z umową o ustanowieniu prawa do lokalu (przydziale), jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
 - 17) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu jeżeli związane jest to ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części,
 - 18) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu,
 - 19) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego a także w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
 - 20) wykonywać inne obowiązki określone w statucie.
 - 21) udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
2. Obowiązki członków, wymienione w ust. 1-21, obowiązują również osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

2. Ustanie członkostwa.

§ 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązanie umowy o budowę lokalu,
 - 7) śmierci członka spółdzielni,
 - 8) ustania osoby prawnej,
 - 9) likwidacji spółdzielni,
 - 10) wystąpienia ze Spółdzielni członka będącego właścicielem,
 - 11) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ u.s.m. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie,
 - 12) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni.

Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 13

1. Członek będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu doręczenia Spółdzielni (wypowiedzenia członkostwa).
3. Za dzień wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron tj. członka i Spółdzielni w formie decyzji zarządu podjętej na pisemny wniosek zainteresowanego członka. W takim przypadku za datę ustania członkostwa przyjmuje się dzień podjęcia decyzji przez zarząd.

§ 14

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną — ze skutkiem od dnia jej ustania lub wykreślenia z rejestru.

3. Wpisowe i udziały.

§ 15

1. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9.09.2017 r., to w przypadku ustania członkostwa, były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
2. Po śmierci członka Spółdzielnia wypłaca udziały osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu lub wypłaca spadkobiercy, pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów, stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
3. Spółdzielnia zwraca udział, o którym mowa w ust. 1 i 2, w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym nastąpiło ustanie członkostwa.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

4. Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze.

§ 16

1. Od uchwał w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 14 dni od daty otrzymania (decyzji) uchwały.
2. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w terminie 3 miesięcy od dnia jej wniesienia. O sposobie załatwienia należy zawiadomić zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem. Powyższy termin nie dotyczy odwołań do Walnego Zgromadzenia.
3. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. O ile odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w ust. 2 decyzja uprawomocnia się i może być wykonana.
4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. Zawiadomienia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym o decyzji organu odwoławczego dokonuje się na piśmie i doręcza członkowi

bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. W przypadku nieobecności członka w mieszkaniu pisma doręcza się za pokwitowaniem do rąk pełnoletniego domownika.

8. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu lub nie podjęcia w terminie listu poleconego ma moc prawną doręczenia.
9. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia za kończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
10. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.

W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

11. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Jeżeli z treści wniosku członka wynika, że sprawę winien rozpatrzyć inny organ, niż podany jako adresat wniosku, wniosek rozpatruje organ Spółdzielni uprawniony do jego rozpatrzenia w danej instancji.

DZIAŁ III.

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

MIESZKALNYCH.

§ 17

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:
 - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. W Spółdzielni ustanawiane, przekształcane, zbywane oraz wygaszane są prawa do lokali na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i innych przepisach prawnych.
3. W zakresie określonym w ust. 1, nie uregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin, w szczególności określający zasady:
 - 1) zawierania umów w sprawie budowy lokali,
 - 2) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali,
 - 3) wnoszenia, ustalania i waloryzacji oraz rozliczania wkładu mieszkaniowego i budowlanego,
 - 4) rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 18

Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 roku przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowienie tego prawa.

§ 19

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 na czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie.
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 może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddanie 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.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa lokalu.

§ 20

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

§ 21

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej, powinna zobowiązywać strony do zawarcia — po wybudowaniu lokalu — umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) inne postanowienia praw i obowiązków Spółdzielni i członka związane z realizacją zadania inwestycyjnego.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 22

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (z nowych inwestycji) wnosi wkład mieszkaniowy 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 finansowanie kosztów lokalu.

Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w § 21, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 23

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzyma warunków umowy określonych w § 21, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 24

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 21, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy, zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługiwało prawo do lokalu, chyba że prawo przysługiwało obojgu małżonkom,
 - 2) zrzeczenia się prawa przez osobę, której to prawo przysługuje,
 - 3) rozwiązania za porozumieniem stron,
 - 4) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat za lokal, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację — przed sądem drugiej instancji, członek Spółdzielni uiszczy wszystkie zaległości.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego lub wobec obojga małżonków.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 20 i § 28, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 20,
 - 2) osoba, o której mowa w § 28 ust. 1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 26

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty za używanie lokalu mieszkalnego.

§ 27

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

§ 28

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m. roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, o prawie do lokalu rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem.

4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty.

§ 29

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

1.1 Rozliczenie z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 30

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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony 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 u.s.m. a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 31

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, 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 u.s.m.

2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat wnoszonych do Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. 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 ustawowymi za opóźnienie.
6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust. 1.

7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

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

§ 32

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 przed podpisaniem notarialnego, aktu przeniesienia własności lokalu:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem punktu 3
 - 3) innych wpłat zgodnie ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spłaty, o których mowa w ust. 1 członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.
3. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt 3, po potrąceniu spłaty podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa, przeznaczona jest na uzupełnienie funduszu remontowego.
4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 33

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych (małżonka, dzieci i innych osób bliskich), jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden nie jest członkiem Spółdzielni.

§ 34

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

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 35

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta formie aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym uprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.
5. 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.
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 36

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

§ 37

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 dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy przeniesienia własności lokalu.
W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwymi Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 38

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

§ 39

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości 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.

Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie nie później niż 14 dni od dokonania przez nabywcę wpłaty wkładu na konto spółdzielni.

§ 40

1. W wypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką — nie wygasa — lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1. Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu, w terminie 6 miesięcy. W takim przypadku spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności obciążających lokal oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

2.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 41

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) 2) spłaty przypadających na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 3) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego (przy spłacie wkładu w ratach).
2. Wpłaty określone w ust. 1 członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu.
3. Wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe 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.

§ 42

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 43

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

3. Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 44

1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać obie strony do zawarcia umowy, po wybudowaniu lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenia warunków rozwiązania umowy.
2. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkłady w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 45

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 44 ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej „ekspektatywą własności”.

Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

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

§ 46

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 44.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 44 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokalu 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 w umowie postanowią inaczej.
4. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
5. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
6. Jeżeli rozwiązanie umowy o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka należny wkład zwracany jest w terminie

14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 47

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, odrębną własność najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie — najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Wnioskujący o ustanowienie odrębnej własności lokalu musi mieć w dacie zawierania aktu notarialnego przeniesienia własności uregulowane wszystkie zobowiązania wobec Spółdzielni.

§ 48

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

§ 49

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

w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa 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.

§ 50

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem § 6 i 7 statutu.
2. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności. Przepisy art. 42 ustawy stosuje się odpowiednio.

§ 51

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

DZIAŁ IV.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO I GARAŻU

§ 52

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego i garażu, może należeć do kilku osób, z tym że 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.
2. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymogom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego i garażu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
5. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygasło zbycie samego prawa jest nieważne.

§ 53

1. Lokal użytkowy może być używany przez członka — osobę fizyczną lub prawną, wyłącznie na cel określony w umowie.
2. Zmiana sposobu korzystania z lokalu użytkowego przydzielonego jak i nabytego wymaga każdorazowo pisemnej zgody Spółdzielni.

§ 54

1. Garażem w rozumieniu statutu jest samodzielny lokal użytkowy, wybudowany na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni lub stanowiącym jej własność.
2. Przed przystąpieniem do budowy garażu lub lokalu użytkowego członek obowiązany jest zawrzeć umowę o budowę i wnieść wkład budowlany odpowiadający całości kosztów budowy.
3. Członek nie może dokonywać przeróbek i zmian niezgodnych z przeznaczeniem lokalu użytkowego lub garażu.

§ 55

1. Warunki korzystania z garaży i lokali użytkowych, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu określa umowa, którą Zarząd Spółdzielni zawiera z członkiem.
2. W pozostałych sprawach dotyczących spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych i garaży, stosuje się przepisy statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz przepisy kodeksu cywilnego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

DZIAŁ V.
ZAMIANY LOKALI.

§ 56

1. Spółdzielnia na wniosek członka, i w ramach istniejących możliwości, może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd Spółdzielni.

DZIAŁ VI.

UŻYWANIE LOKALI.

§ 57

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem.
2. Zmiana sposobu użytkowania przydzielonego lokalu uzależniona jest od zgody Zarządu i spełnienia wymogów określonych w art. 71 Ustawy Prawo Budowlane.
3. Członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość tego lokalu bez 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.

§ 58

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

Obowiązki członków Spółdzielni w zakresie napraw.

§ 59

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany w szczególności utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego. Członek jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak: windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynków.
2. Do obowiązków członka w szczególności należy:
Odnawianie lokalu polegające na:
 - 1) malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian wraz z naprawą tynków,
 - 2) malowaniu obustronnym drzwi i okien, grzejników, rur i innych urządzeń malowanych na olejno,
 - 3) naprawie urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) wymianie instalacji wodnej wewnątrz mieszkania od zaworu,
 - 5) wymianie instalacji kanalizacyjnej od pionu,
 - 6) naprawie i wymianie uszkodzonej armatury sanitarnej,
 - 7) naprawie i wymianie podłoża oraz wykładzin podłogowych,
 - 8) wymianie instalacji elektrycznej wewnątrz mieszkania od zabezpieczeń zalicznikowych mieszkania wraz z wymianą w mieszkaniu gniazd wtykowych, wyłączników, bezpieczników i opraw,
 - 9) wymianie drzwi wewnętrznych i wejściowych stolarki okiennej lub ich naprawie oraz konserwacji okien, śrub skręcających skrzydła, kitowanie szyb, wymianie okuć budowlanych,

- 10) wymianie i naprawie instalacji gazowej na odcinkach od zaworów do urządzeń odbiorczych, łącznie z zaworami i urządzeniami. Likwidacji usterek powstałych w wyniku samowolnych przeróbek stwierdzonych podczas okresowych kontroli stanu technicznego instalacji gazowych wraz z wykonaniem i sfinansowaniem próby szczelności,
 - 11) likwidacji pęknięć ścian w postaci rys wewnątrz mieszkania,
 - 12) szkleniu okien w mieszkaniu lokatora i w piwnicy, przynależnej do mieszkania,
3. Członek Spółdzielni zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Administrację Spółdzielni i Zakład Energetyczny w przypadku stwierdzenia zerwania plomby z licznika elektrycznego lub zabezpieczenia przedlicznikowego, niezależnie od miejsca usytuowania licznika.
 4. Modernizację mieszkania należy wykonać w taki sposób, by w każdej chwili był możliwy dostęp do instalacji, szczególnie wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania w pionach głównych. W przypadku braku dostępu, Spółdzielnia nie będzie zwracała odszkodowania za zniszczenia obudów, szczególnie glazury.
 5. W przypadku wyrządzenia szkody u osoby nie ubezpieczonej, polegającej na zalaniu mieszkania przez innego lokatora — lokator, z którego winy szkoda wystąpiła, zobowiązany jest zapłacić odszkodowanie osobom, u których wystąpiła szkoda.
 6. Zabrania się wchodzenia na dach i umieszczania na nim bez zgody Spółdzielni jakichkolwiek urządzeń. W przypadku uszkodzenia dachu lub zerwania zabezpieczenia włazu, kosztami naprawy Spółdzielnia obciąży głównego lokatora mieszkania, odpowiedzialnego za szkodę.
 7. Przeprowadzanie dezynsekcji i dezynfekcji mieszkania, w związku ze stwierdzeniem występowania insektów.
 8. Zabrania się umieszczania na elewacji budynków, bez zgody Zarządu Spółdzielni jakichkolwiek urządzeń, napisów, reklam, anten odbiorczych i/lub nadawczych oraz przemalowywania elewacji budynku, loggi i balkonów.

9. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek zmian w instalacji systemu podziałów kosztów c.o, w tym zwłaszcza odłączania czujników temperatury.
10. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej — także przy jej udziale.
11. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
12. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminów osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
13. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy obciążającej Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
14. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub remontu ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

15. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw.

§ 60

Wewnątrz mieszkań na koszt Spółdzielni wykonywane są następujące prace:

- 1) wymiana instalacji:
 - a. wodnej (oraz pionów) z zaworem odcinającym,
 - b. kanalizacyjnej z pionami,
 - c. gazowej do zaworów przed zaworami urządzeń odbiorczych (kuchenka, piecyk kąpielowy),
 - d. elektrycznej do zabezpieczenia przedlicznikowego,
- 2) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, za wyjątkiem uszkodzonych z winy lokatora przygrzejnikowych zaworów termostatycznych i odpowietrzających,
- 3) naprawa lub wymiana zużytej stolarki okiennej i drzwi balkonowych w ramach posiadanych środków funduszu remontowego zaplanowanych na dany rok,
- 4) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu).
- 5) okresowe kontrole stanu technicznego instalacji gazowych, elektrycznych i piorunochronnych, dymowych, spalinowych, wentylacyjnych, przewodów kominowych, sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego, zgodnie z Prawem Budowlanym.
- 6) przeprowadzanie deratyzacji w nieruchomości oraz dezynfekcji i dezynsekcji, jeżeli insekty występują masowo.

§ 61

Szczegółowe obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnianymi lokale określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ VII.

OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 62

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, poprzez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe 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 uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,przez uiszczanie opłat określonych w statucie.

Członek będący właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, dokonuje wpłat na fundusz remontowy.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć:

- w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.

5. Członkowie Spółdzielni są również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach 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.

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

6. Przychody z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (wpływy z dzierżawy terenów, najmu lokali użytkowych, reklam itp.) przeznaczone są na pokrycie kosztów utrzymania mienia Spółdzielni.

7. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w w/w punktach obejmują koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy i dystrybucji energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania ciepłej wody), dostawy ciepłej i zimnej wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów osobowych, anteny zbiorczej, energii elektrycznej zużywanej na potrzeby nieruchomości oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

8. Wysokość opłat, o których mowa w w/w punktach, jest ustalana przez Zarząd, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.
9. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nie mają prawa do pożytków i innych przychodów z działalności Spółdzielni.
10. Opłaty za używanie lokali to:
 - opłaty niezależne od Spółdzielni — są to opłaty z tytułu dostarczania mediów tj. wody, energii, gazu, odbiór nieczystości stałych i płynnych,
 - pozostałe opłaty odnoszą się do zapewnienia pełnego pokrycia kosztów związanych z utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego nieruchomości, zarządem i administrowaniem nieruchomościami, podatkami i ubezpieczeniami.
11. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
12. Jednostką rozliczeniową są:
 - powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - osoby stale zamieszkujące w lokalu lub faktycznie z niego korzystające,
 - wskazania urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów.
13. Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie innych indywidualnych opłat związanych z korzystaniem z lokali oraz innych opłat za czynności nie ujęte kosztach Spółdzielni.

§ 63

1. Opłaty, o których mowa w § 62 uiszczą się co miesiąc z góry do dnia 17 każdego miesiąca.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje:

- 1) z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu,
 - 2) w przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub przeniesienia własności — z dniem zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.
 - 3) opłaty za lokal mieszkalny i użytkowy postawione do dyspozycji użytkownika przed 15 dniem miesiąca pobierane są za cały miesiąc, natomiast po 15 dniu miesiąca za pół miesiąca.
3. Od nie płaconych w terminie należności, o których mowa w § 62, Spółdzielnia może naliczać odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
 4. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek zainteresowanego członka, Zarząd może podjąć decyzję o odstąpieniu od pobierania odsetek.
 5. Dokonywanie jakichkolwiek potrąceń z opłat bez zgody Zarządu Spółdzielni jest naruszeniem postanowień niniejszego statutu.
 6. Za opłaty związane z danym lokalem solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
Powyższa zasada dotyczy również osób, które zajmują lokal na podstawie umowy najmu oraz bez tytułu prawnego.
 8. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 62 statutu:
 - 1) co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, gdy są to opłaty niezależne od Spółdzielni.

2) co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, gdy są to opłaty zależne od Spółdzielni.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia pisemnego.

9. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 16, lub bezpośrednio na drodze sądowej.

10. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia osób wymienionych w § 62 z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

11. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 64

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za lokale określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 65

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny od obciążeń może być zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i prawa spółdzielczego.

2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielni można lokal, o którym mowa w ust. 1 sprzedać. Tryb sprzedaży odzyskanego przez

Spółdzielnię mieszkania określa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ VIII.

NAJEM LOKALI.

§ 66

1. Najemcami lokali użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie i inne osoby fizyczne pełnoletnie, o pełnej zdolności do czynności prawnych oraz osoby prawne.
2. Najemca jest wybierany w drodze przetargu, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych i biurowych. W przypadku nieskutecznego przetargu najemca wybierany jest w drodze negocjacji. Zasady przeprowadzania przetargu określa regulamin przetargów.
3. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla członków, Zarząd wynajmuje lokal wybranemu najemcy, zapewniającemu prowadzenie określonej branży.
4. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu — określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
5. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

§ 67

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.

2. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być zarówno członkowie i inne osoby fizyczne pełnoletnie, o pełnej zdolności do czynności prawnych oraz osoby prawne.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
4. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot
5. najmu — określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni. Umowa pod rygorem nieważności powinna być w formie pisemnej.
6. W sprawach nie uregulowanych umową zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie
7. praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
8. Najemcy lokalu użytkowego, stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje z tego tytułu roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o przydział tego lokalu na prawach spółdzielczych.

§ 68

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.

§ 69

W sprawach nie objętych niniejszym statutem i umową obowiązują: odnośnie lokali użytkowych — przepisy kodeksu cywilnego, odnośnie lokali mieszkalnych przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 70

Postanowienia zawarte w §§ 67-69 stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

DZIAŁ IX.

ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 71

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz głosy wstrzymujące się. Przez wstrzymujących od głosu rozumie się osoby biorące udział w głosowaniu, które podniosły mandat w chwili wezwania Przewodniczącego — kto się wstrzymał.
6. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw” czy „wstrzymali się od głosu”.
7. Tryb zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

Walne Zgromadzenie

§ 72

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części, jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczyła 500.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali z znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 73

1. Członek ma prawo brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika ustanowionego do udziału w określonym Walnym Zgromadzeniu.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Pełnomocnictwo powinno określać:
 - 1) wskazanie danych mocodawcy i adresu jego lokalu w zasobach i numer telefonu,
 - 2) imię i nazwisko pełnomocnika, jego numeru dokumentu tożsamości,
 - 3) wskazanie daty Walnego Zgromadzenia,
 - 4) zakres pełnomocnictwa,
 - 5) czytelny podpis mocodawcy
5. W przypadku osobistego udziału członka jego pełnomocnik nie może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.

6. Członek spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
7. Pełnomocnictwo jest dołączane do dokumentów Walnego Zgromadzenia.
8. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
9. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez Zarząd Spółdzielni, który decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
10. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
11. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
12. Pełnomocnik nie może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu jako członek Prezydium lub Komisji.
13. 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 podczas Walnego Zgromadzenia.
14. Za eksperta uważa się specjalistę w danej dziedzinie o teoretycznej i praktycznej znajomości danego tematu. Pomoc prawną członka może sprawować adwokat lub radca prawny.
15. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
16. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi — przez ustanowionych w tym

celu swych pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.

17. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu swoich pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
18. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczą członkowie Zarządu (w tym radcy prawni świadczący usługi prawne na rzecz Spółdzielni oraz główny księgowy) i mogą także uczestniczyć inne osoby zaproszone przez Zarząd.
19. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni przez Zarząd goście.
20. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
21. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Jeśli członek posiada uprawnienia do mieszkań w różnych nieruchomościach, uczestniczy w tej części Walnego, do której zaliczona zostanie nieruchomość, w której posiada zameldowanie na pobyt stały. W przypadku braku zameldowania stałego dokonuje wyboru, w której części zebrania będzie uczestniczyć — poprzez złożenie stosowanego oświadczenia, przed odbyciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
22. Na Walnym Zgromadzeniu (lub jego części) mogą być obecni członkowie Rady Nadzorczej.
23. Warunkiem uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu jest punktualne przybycie i okazanie dokumentów uprawniających do udziału oraz dokumentów tożsamości.

§ 74

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Spółdzielni.
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej.
- 3) zatwierdzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach.
- 4) udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni.
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 13) wybór delegatów na zjazd związku spółdzielczego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 14) podjęcie uchwały w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
- 15) uchwalanie statutu i zmian statutu.
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
- 17) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 75

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a. Rady Nadzorczej
 - b. przynajmniej 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.

W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 7 dni przed terminem Zebrania.

§ 76

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
 - 1) członków Spółdzielni,
 - 2) Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 3) Krajową Radę Spółdzielczą.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Kopię zawiadomienia przekazuje się członkom pozostawiając pisemną informację w skrzynkach pocztowych, wywiesza się na tablicy ogłoszeniowej w siedzibie Spółdzielni a także umieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Obsługę prawną i administracyjną Walnego Zgromadzenia lub jego części zapewnia Zarząd Spółdzielni. Pracownicy administrujący zasoby Spółdzielni, na wniosek członków danej części Walnego Zgromadzenia, mogą udzielać wyjaśnień w sprawach wchodzących w zakres ich obowiązków służbowych.

§ 77

1. Projekty uchwał i żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.
Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
3. Do projektu uchwały wnioskodawca dołącza:
 - 1) listę osób zawierającą; imię i nazwisko, adres wraz z podpisem osób wnoszących projekt uchwały

- 2) uzasadnienie, stanowiące załącznik do projektu uchwały. Uzasadnienie to będzie przedstawiane wraz z uchwałą na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia Mieszkaniowa potwierdza czy osoby składające projekt uchwały, o której mowa w ust. 3 pkt 1 są członkami Spółdzielni,
5. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania wniosku pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowania na Walnym Zgromadzeniu lub poszczególnych jego częściach, projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
Przez przygotowanie pod względem formalnym rozumie się analizę prawną i ekonomiczną dopuszczalności podjęcia uchwały. W przypadku braku kompetencji Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały, Zarząd nie umieszcza jej projektu w porządku obrad.
7. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia wywiesza się w siedzibie Spółdzielni.
8. Porządek obrad opracowany przez Zarząd i umieszczony w zawiadomieniu oraz zmieniony w wyniku zgłoszonych przez członków projektów uchwał, żądań i poprawek jest odczytywany przez otwierającego obrady po otwarciu obrad.

§ 78

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 76.
2. Walne Zgromadzenie (lub jego części) jest ważne niezależnie od ilości obecnych na nim członków.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.

4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony, również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli poddana była pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia (z zastrzeżeniem ust. 4), a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu lub jego częściach. Przez poddanie uchwały pod głosowanie rozumie się umieszczenie uchwały w porządku obrad.
6. Walne Zgromadzenie lub jego części podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
2/3 głosów — dla podjęcia uchwały o zmianie statutu, odwołanie członka Zarządu, Rady Nadzorczej, likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 79

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera Prezes Zarządu lub upoważniony przez niego członek Zarządu lub Przewodniczący Rady Nadzorczej.
2. Uczestnicy Walnego Zgromadzenia lub jego części dokonują w głosowaniu jawnym wyboru Prezydium Zebrania w składzie przewodniczący obrad i sekretarz.

Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia lub jego części.

3. Walne Zgromadzenie odbywane w częściach może zmienić tylko kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu lub jego części wybierają ze swego grona:
 - 1) 3-osobową komisję skrutacyjno-mandatową, której zadaniem jest:
 - sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia lub jego części i zdolności do podejmowania uchwał,
 - sprawdzenie listy obecności, zbadanie ważności mandatów pełnomocników osób prawnych — członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - dokonywanie obliczeń wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
 - sporządzenie protokołu z przeprowadzonego głosowania nad poszczególnymi uchwałami.
 - 2) inne komisje w razie potrzeby Walne Zgromadzenie lub jego część ma prawo zwiększenia osobowego skład komisji, jeżeli uzna to za uzasadnione dla sprawnego przebiegu obrad.
5. Każda komisja spisuje protokół ze swej działalności, który podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący przekazuje sekretarzowi Zebrania.
6. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują opracowane przez komisję wnioski — bezpośrednio Walnemu Zgromadzeniu lub jego części.
7. W przypadku braku możliwości wyboru komisji jej funkcje przejmuje Prezydium.

8. Do czasu wyboru Komisji skrutacyjno-mandatowej głosy liczą osoby wskazane przez prowadzącego obrady.
9. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia:
 - 1) prowadzi obrady
 - 2) udziela i odbiera głos
 - 3) ogranicza czas wypowiedzi do 4 minut w jednej sprawie
 - 4) nie udziela głosu, jeżeli członek wypowiedział się w określonej sprawie
 - 5) pilnuje realizacji porządku obrad
 - 6) ogłasza przerwę
 - 7) zamyka obrady.
10. Członek zobowiązany jest przerwać wypowiedź w przypadku decyzji Przewodniczącego.
11. Członek, któremu Przewodniczący udzielił głosu przedstawia się poprzez wskazanie imienia i nazwiska oraz numeru mandatu.

§ 80

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekroczyć 4 minut.
2. Członkom Zarządu i Radzie Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością, po uzyskaniu prawa głosu przez przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
4. Osoba uniemożliwiająca kontynuowanie obrad, zakłócająca jego przebieg lub będącą pod wpływem alkoholu może być usunięta z sali obrad.

5. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
6. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące: sposobu głosowania, głosowania bez dyskusji, zakończenia dyskusji, zamknięcia listy mówców, zarządzenia przerwy.
7. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia lub jego części.
8. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zarządza głosowanie.
9. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Zebrania lub jego części ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 81

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, na podstawie protokołów Komisji skrutacyjno-mandatowej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, autoryzuje treść podjętych uchwał oraz potwierdza uchwały, które zostały podjęte a które nie zostały podjęte.
3. Komisja Rewizyjna sporządza protokół, który stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia. Protokół ten podpisują wszyscy członkowie Komisji Rewizyjnej.
4. Przyjęte uchwały podaje się do wiadomości członków Spółdzielni poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy w budynku Spółdzielni.

5. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy.
6. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
7. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

§ 82

1. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części.
Jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania powództwo może być wniesione w ciągu sześciu tygodni od daty powzięcia wiadomości przez członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części.
4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylającą uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 83

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się, w terminie do 30 dni od odbycia ostatniej części, protokół który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
Protokół zbiorczy z głosowania nad uchwałami sporządza Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej.
2. Na protokół z Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części oraz protokół Komisji Rewizyjnej dotyczący głosowania nad uchwałami.
3. Przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części podpisują protokół z częściowego Walnego Zgromadzenia na każdej stronie.
4. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielczości.
5. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres co najmniej 10 lat.
6. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących obraz i dźwięk, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu, powinni być uprzedzeni.

Wybory członków Rady Nadzorczej.

§ 84

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 77 statutu.
6. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - 1) imienia, nazwiska i adresu kandydata,
 - 2) imienia, nazwiska, adresu wraz z podpisem osoby popierającej kandydata.
7. Spółdzielnia Mieszkaniowa potwierdza czy osoby znajdujące się na liście poparcia, o której mowa w pkt. 6 są członkami Spółdzielni.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie i mają prawo do przedstawienia krótkiej charakterystyki swojej osoby na piśmie, która może być dołączona do oświadczenia kandydata.
Każdy członek Spółdzielni może zapoznać się z listą kandydatów do Rady Nadzorczej.

W przypadku złożenia przez kandydata charakterystyki swojej osoby, może być ona udostępniona do wglądu w siedzibie Spółdzielni, członkom Spółdzielni, pod warunkiem wyrażenia pisemnej zgody kandydata.

9. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
10. Członkowie Komisji skrutacyjno-mandatowej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
11. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów.
12. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji skrutacyjno-mandatowej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
13. Głosujący stawia znak „X” przy nazwisku kandydata, na którego głosuje.
14. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 1) nie został oddany za pomocą karty wyborczej,
 - 2) zawiera większą liczbę nazwisk kandydatów niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - 3) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 4) zawiera więcej nazwisk z zaznaczonym znakiem „X” przy nazwisku kandydatów niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
15. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjno-mandatowa ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Komisja ta może być powiększona o przewodniczących komisji skrutacyjno-mandatowych wcześniejszych części Walnego Zgromadzenia.
16. Karty do głosowania wrzucane do urny na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia nie są liczone i pozostają w urnie do zakończenia głosowania odbytego na ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym następuje otwarcie urny i obliczenie głosów.
Wyroby członków Rady Nadzorczej na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia mogą odbywać się w obecności notariusza.

Każdorazowo po zakończeniu czynności głosowania komisja skrutacyjno-mandatowa, na każdej części Walnego Zgromadzenia, dokonuje zaplombowania urny.

Komisja skrutacyjno-mandatowa następnej części Walnego Zgromadzenia dokonuje komisyjnego odpłombowania urny, a po czynnościach głosowania plombuje ją ponownie.

Każdorazowo przy czynności plombowania i rozplombowania urny uczestniczy notariusz, który z czynności plombowania i rozplombowania sporządza protokół. Na plombie członkowie komisji składają podpisy.

17. Po zakończeniu głosowania na każdej części Walnego Zgromadzenia, komisja skrutacyjno-mandatowa sporządza protokół dotyczący ilości kart wydanych do głosowania.
18. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
19. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady, określonej w § 88 ust. 3 statutu.
20. W przypadku uzyskania przez kandydata równiej liczby głosów, mandat nie zostaje obsadzony. Wybory na nie obsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
21. Kandydaci do Rady Nadzorczej, wraz ze zgłoszeniem kandydatury na członka Rady Nadzorczej, składają pisemne oświadczenia, że kandydat nie zajmuje się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności nie uczestniczą jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, polegającą na prowadzeniu działalności tego samego rodzaju oraz składają oświadczenia o niekaralności.

§ 85

Postanowienia § 84 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 86

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

§ 87

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia i jego części, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.

Rada Nadzorcza.

§ 88

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
3. Rada Nadzorcza składa się z 7 do 9 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
Na wybory do Rady Nadzorczej Zarząd Spółdzielni każdorazowo przygotowuje projekt uchwały Walnego Zgromadzenia określający liczbę członków Rady na kolejną kadencję.
4. Jeżeli, po zsumowaniu głosów na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, za określonym składem ilościowym członków Rady Nadzorczej opowie się ta sama ilość biorących udział w głosowaniu członków Spółdzielni, wówczas do Rady Nadzorczej na kadencję wybiera się ilościowo większy jej skład.
5. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części odbywanego po trzech latach od wyborów.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
7. Do Rady Nadzorczej nie może być wybrany członek:
 - nie wywiązujący się z obowiązków określonych w § 11 i § 62 statutu,
 - będący pracownikiem Spółdzielni,
 - który nie spełnił warunku określonego w § 84 ust. 20.
8. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni — wskazana przez osobę prawną.

9. Członek Rady Nadzorczej nie może być jednocześnie członkiem Zarządu tej samej Spółdzielni.

§ 89

1. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w następujących wysokościach:
 - 1) przewodniczący Rady Nadzorczej — 50% wysokości minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu o pracę,
 - 2) członkowie Prezydium Rady — 40% minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu o pracę,
 - 3) pozostali członkowie Rady Nadzorczej — 30% minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu o pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczaftu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w posiedzeniu w danym miesiącu.

§ 90

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych, remontowych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków.
 - przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.

- 3) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowanie z nich,
- 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach.
Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 7) upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie najwyższej sumy zobowiązań, określonej przez Walne Zgromadzenie,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu,
- 9) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- 10) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
- 11) ustalenie zasad udostępniania dokumentów, w tym opłat za sporządzanie kopii.
- 12) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni (art.66 ustawy o rachunkowości),
- 13) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 14) ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczy Zarząd Spółdzielni.
- 15) uchwalanie regulaminów:
 - a. Zarządu,
 - b. Komisji Rady Nadzorczej,
 - c. działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - d. porządku domowego,

- e. zasad rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- f. obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
- g. zasad zlecania robót i tryb przeprowadzania przetargów,
- h. przetargów na sprzedaż mieszkań z odzysku,
- i. zasad rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładów,
- j. rozliczeń finansowych Spółdzielni z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali,
- k. rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania,
- l. zasad przydziału i użytkowania lokali użytkowych,
- m. tworzenia i wydatków funduszu remontowego,
- n. gospodarki finansowej Spółdzielni.

16) podział Walnego Zgromadzenia na części, ustalenie liczby części Walnego Zgromadzenia i zaliczania członków do poszczególnych grup.

2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza, jako kontrolujący organ nadzorczy, może żądać od Zarządu, sprawozdań, wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni, z wyłączeniem indywidualnych żądań członków Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 91

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a. zrzeczenia się mandatu w formie pisemnej,

- b. ustania członkostwa w spółdzielni
 - c. odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru.
 - d. skazania prawomocnym orzeczeniem sądu.
3. Rada Nadzorcza może wystąpić o odwołanie członka Rady Nadzorczej w przypadkach:
- 1) nie uczestniczenia bez usprawiedliwienia w 3-ch kolejnych posiedzeniach Rady Nadzorczej,
 - 2) w razie naruszenia przez członka Rady Nadzorczej postanowień zawartych w § 11, § 62 i § 92 statutu.
4. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się przez złożenie odpowiednich kart do urny w obecności komisji.

§ 92

1. Członkowie Rady Nadzorczej 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, polegającą na prowadzeniu działalności gospodarczej tego samego rodzaju.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności. W takim przypadku Walne Zgromadzenie zostaje zwołane w terminie 3 miesięcy od daty powzięcia wiadomości o naruszeniu zakazu konkurencyjności.

§ 93

1. Członek Rady Nadzorczej winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nią osobiście.
2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej mają odpowiednio zastosowanie przepisy kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.

W wypadku, w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków Rady Nadzorczej, nie zatrudnionych w Spółdzielni kwotę trzykrotnego, przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Spółdzielni za ostatni kwartał.

3. Za treść uchwał (jak i za ich nie podjęciem), w następstwie których Spółdzielnia lub jej członkowie ponieśli szkodę, członkowie Rady Nadzorczej ponoszą odpowiedzialność — w przypadku, gdy Zarząd Spółdzielni wniesie uzasadniony sprzeciw do podjętej uchwały z uzasadnieniem i wykazaniem strat jakie Spółdzielnia poniesie w następstwie wykonania uchwały.
4. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu, chyba, że nie ponosi winy. Odpowiedzialność członków Rady Nadzorczej dotyczy wyłącznie czynów i zaniedbań odnoszących się do okresu, w którym dany członek miał rzeczywistą możliwość wykonywania swoich obowiązków.

§ 94

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności — zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Prezes Zarządu Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.
5. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne jeśli są podejmowane w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego statutem Spółdzielni. W przypadku nieparzystej liczby składu Rady Nadzorczej, za połowę przyjmuje się parzystą ilość wynikającą z 50% powiększoną o jeden głos.
6. Członek Rady Nadzorczej odpowiada za nieprzestrzeganie przepisów prawa o ochronie danych osobowych oraz tajemnic chronionych prawem i przepisów obowiązujących w Spółdzielni.

§ 95

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi przewodniczący, jego zastępca i sekretarz. Przewodniczący Rady Nadzorczej (lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą jej członek) reprezentuje Radę Nadzorczą przed organami Spółdzielni i instytucjami zewnętrznymi.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną i w miarę potrzeb może powołać inne komisje stałe lub czasowe. Do obowiązków Komisji Rewizyjnej należy między innymi sporządzenie protokołu zbiorczego z głosowania nad uchwałami na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
4. Prezydium i Komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 96

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

Zarząd

§ 97

1. Zarząd składa się z nie więcej niż 3 osób, w tym z prezesa i jego zastępcy.
2. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała w tej sprawie wymaga 2/3 głosów ogólnej liczby osób biorących udział w Walnym Zgromadzeniu i pisemnego uzasadnienia.

§ 98

Przepisy określone w § 93 Statutu stosuje się odpowiednio do członków Zarządu.

§ 99

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz przydzielania i zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,

- 2) podejmowanie decyzji o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu w wypadkach przewidzianych statutem,
 - 3) ustalanie wysokości opłat za używanie lokali, garaży, domów jednorodzinnych i innych opłat (z wyłączeniem cen za udostępnianie członkom dokumentów),
 - 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej,
 - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 6) zawieranie umów i rozwiązywanie umów w sprawach uregulowanych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 7) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 8) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnego Zgromadzenia,
 - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i/lub jego części,
 - 10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, w granicach określonych przez Walne Zgromadzenie,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw,
 - 12) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 13) podejmowanie innych spraw związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej, nie zastrzeżonych do decyzji innych organów Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu lub jego częściom.

§ 100

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 101

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, 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 jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

DZIAŁ X.

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 102

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

Zasada ta nie dotyczy:

- kosztów i przychodów związanych z dostawą wody i odprowadzenia ścieków,
- kosztów i przychodów dostawy ciepła do lokali.

Podlegają one indywidualnemu rozliczaniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali, zgodnie z obowiązującymi regulaminami, uchwalanymi przez Radę Nadzorczą.

3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z wyłączeniem rozliczenia mediów.
4. W przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej, zasady rozliczania kosztów tej działalności i obciążeń finansowych członków Spółdzielni z tego tytułu określa Rada Nadzorczą.

§ 103

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 104

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

§ 105

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich,
 - 2) fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego i innych źródeł
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzy się na zasadach określonych w odrębnych przepisach.
4. Rada Nadzorcza może tworzyć fundusze celowe.

§ 106

1. Nadwyżkę bilansowa Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:
 - zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - działalność społeczną, oświatową i kulturalną
 - zwiększenie funduszu zasobowego.

2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w szczególności w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

§ 107

1. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.

§ 108

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nie uregulowanych w Statucie, obowiązują przepisy ustawy o rachunkowości oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
2. Rada Nadzorcza określa w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

DZIAŁ XI.

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

§ 109

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od za twierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej od 9.09.2017 r. przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.

6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 110

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
2. Umowa o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
4. Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

§ 111

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali,

- z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu dokonuje Spółdzielnia w imieniu członków Spółdzielni.
 3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
 4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
 5. Właściciele lokali będący członkami udzielają Spółdzielni upoważnienia do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

DZIAŁ XII.

PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 112

Tryb likwidacji Spółdzielni reguluje ustawa — Prawo Spółdzielcze.

§ 113

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem, obowiązują przepisy ustawy — Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych właściwych dla danej sprawy ustaw.

§ 114

Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy i obowiązuje od ujawnienia zmiany Statutu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.