



STATUT

Szczecińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

71-114 Szczecin ul. Jodłowa 7A

Niniejszy tekst jednolity obejmuje zmiany przyjęte uchwałami: nr 9/2018 r.

Walnego Zgromadzenia Szczecińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej podzielonego na VI części
obradującego w dniach 04.06.18, 06.06.18 08.06.18, 11.06.18, 13.06.18, 15.06.18
oraz uchwałą nr 9/2019 r.

Walnego Zgromadzenia Szczecińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej podzielonego na VI części
obradującego w dniach 03.06.19, 05.06.19 07.06.19, 10.06.19, 12.06.19, 14.06.19

Szczecin, czerwiec 2019

SPIS TREŚCI

Dział I. Postanowienia ogólne	3
Rozdział I. Postanowienia wstępne	3
Rozdział II. Cel i przedmiot działalności	3
Dział II. Członkowie spółdzielni	4
Rozdział I. Powstanie członkostwa	4
Rozdział II. Prawa i obowiązki członków	6
Rozdział III. Ustanie członkostwa	9
Rozdział IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	10
Rozdział V. Wpisowe i udziały	11
Dział III. Prawa do lokali	11
Rozdział I. Postanowienia ogólne	11
Rozdział II. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	12
Rozdział III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	16
Rozdział IV. Prawo odrębnej własności lokalu	18
Rozdział V. Wynajem lokali	20
Rozdział VI. Sprzedaż mieszkań	20
Dział IV. Przeniesienie własności lokali i przekształcenie praw do lokali	20
Rozdział I. Przepisy ogólne	20
Rozdział II. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	21
Rozdział III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, w tym do garażu	22
Rozdział IV. Prawo do miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych	23
Rozdział V. Lokale użytkowe, w tym garaże oddane w najem	25
Dział V. Wkłady	26
Rozdział I. Postanowienia ogólne	26
Rozdział II. Wkłady mieszkaniowe	27
Rozdział III. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego	27
Rozdział IV. Wkłady budowlane	28
Rozdział V. Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego	29
Dział VI. Używanie lokali spółdzielczych	30
Dział VII. Oplaty za używanie lokali	31
Dział VIII. Gospodarka spółdzielni	33
Dział IX. Organy spółdzielni	35
Rozdział I. Postanowienia ogólne	35
Rozdział II. Walne Zgromadzenie	36
Rozdział III. Rada Nadzorcza	44
Rozdział IV. Zarząd	48
Rozdział V. Spółdzielcze Rady Osiedli	49
Dział X. Zakaz konkurencji – przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej, Zarządu i Rad Osiedli	51
Dział XI. Postanowienia przejściowe i końcowe	52

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi:
SZCZECIŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest SZCZECIN.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Zasoby Spółdzielni tworzą następujące osiedla: „Mickiewicza”, „Przyjaźń”, „Kaliny”, „Zachęta”, „Klonowica” i „Somosierry”.

§ 3

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych oraz uczestniczyć w organizacjach i podmiotach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji i podmiotów dla realizacji celów statutowych, za zgodą Walnego Zgromadzenia.

ROZDZIAŁ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 4

1. Celem i przedmiotem działania Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni oraz ich rodzin, w szczególności przez dostarczanie im lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 5

1. W ramach przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia:
 - 1) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - 2) skreślony;
 - 3) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym lokali użytkowych, garaży a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - 4) buduje lub nabywa domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków Spółdzielni własności tych domów;

- 5) skreślony;
- 6) buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 7) nabywa i sprzedaje grunty i inne nieruchomości;
- 8) wynajmuje członkom i innym osobom grunty i inne nieruchomości stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym;
- 9) zarządza nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi stanowiącymi jej mienie lub nabyte, na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, mienie jej członków;
- 10) zarządza nieruchomościami mieszkalnymi lub niemieszkalnymi nie stanowiącymi mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem albo właścicielami danej nieruchomości;
- 11) prowadzi działalność społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo-rekreacyjną;
- 12) udostępnia, zapewnia przesyłanie lub dostarcza media;
- 13) prowadzi usługi eksploatacyjne;
- 15) może świadczyć usługi TV kablowej i usługi internetowe.

§ 6

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, związaną z realizacją jej celów ustawowych i statutowych. Podjęcie takiej działalności wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, które określi formę organizacyjną, w jakiej Spółdzielnia prowadzić będzie tę działalność (np. we własnym zakresie, w ramach spółki itp.)

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ I. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

§ 7

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu; zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego oraz do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 8

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 36 ust. 4., w przypadkach przewidzianych w § 36 ust. 1 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 36 ust. 1 i 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

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

§ 10

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych, ubiegających się o członkostwo w Spółdzielni ich nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 7 ust. 1.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić osobę zainteresowaną pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. W razie podjęcia uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
6. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Zawiadomienie to powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
7. Odwołanie, o którym mowa wyżej powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3-ch miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

ROZDZIAŁ II. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 11

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni;
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością i uzyskiwania informacji o sposobie ich załatwienia,

- 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia określonych spraw,
- 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i w statucie,
- 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 9) prawo zaskarżania do sądu uchwał Zarządu SSM, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem lub jeśli uchwała narusza interes prawny członka Spółdzielni lub jego uprawnienia,
- 10) prawo otrzymania kopii uchwał z organów Spółdzielni i protokołów z obrad organów Spółdzielni,
- 11) prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisów wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 12) prawo przeglądania rejestru członków,
- 13) prawo do otrzymania kopii protokołów z lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią,
- 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 16) prawo do uczestniczenia z głosem doradczym w zebraniach Spółdzielczej Rady Osiedla do której członek przynależy,
- 17) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym w statucie Spółdzielni,
- 18) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w statucie Spółdzielni,
- 19) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 20) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 21) prawo do wynajęcia lokalu,
- 22) korzystanie z innych praw określonych w statucie.

3. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły z obrad organów Spółdzielni a także protokoły z lustracji i roczne sprawozdania finansowe, powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni, z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa o ochronie danych osobowych i innych przepisów prawa.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do 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 spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejonowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępniania tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
5. Koszty sporządzenia kopii dokumentów, o których mowa w ust 2 pkt. 10 i pkt. 13 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
6. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
7. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 2, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania dokumentów nie dłuższy niż 14 dni.
8. Członek Spółdzielni ma obowiązek:
 - 1) skreślony;
 - 2) wniesienia wkładu mieszkaniowego albo wkładu budowlanego;
 - 3) przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni;
 - 4) uiszczania terminowo należnych opłat;
 - 5) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie ilości osób zamieszkujących z członkiem Spółdzielni;
 - 6) korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym członkom Spółdzielni;
 - 7) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych;
 - 8) utrzymywania swojego lokalu w należyłym stanie technicznym;
 - 9) przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego;
 - 10) przystąpienia, w wyznaczonym terminie, do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokalu;
 - 11) w przypadku udostępnienia posiadanego lokalu do używania innym osobom – zawiadomienia Spółdzielni o zmianie sposobu korzystania lub przeznaczenia tego lokalu oraz wskazania osób uprawnionych do korzystania z lokalu.
 - 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
 - 13) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 14) wykonywać inne obowiązki określone w statucie.

§ 12

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
- 2a Jeżeli zdarzenia, o których mowa w ust. 1 i 2 nastąpiły z przyczyn leżących po stronie osób korzystających z lokalu, osoby te zobowiązane są do pokrycia kosztów z tym związanych.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - b) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni;
 - c) dokonania odczytu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ciepła;
 - d) przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

ROZDZIAŁ III. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 13

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 46 Statutu.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 14 - skreślony

§ 15 - skreślony

§ 16 - skreślony

§ 17

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 18 - skreślony

ROZDZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 19

1. Wnioski i pisma członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. Od uchwał podjętych w sprawach między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
3. Uchwała odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
4. Odwołanie od uchwały Zarządu, w tym również dotyczącej odmowy przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu rozpatruje Rada Nadzorcza, najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej, wraz z jej uzasadnieniem, Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji w sprawach między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do Walnego Zgromadzenia. Termin do wniesienia odwołania wynosi 30 dni od doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. skreślony;
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
8. Postanowienia niniejszego statutu nie ograniczają możliwości dochodzenia przez członków ich praw bezpośrednio na drodze sądowej, bez konieczności wyczerpania drogi postępowania wewnątrzspółdzielczego.

§ 20

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkom Spółdzielni pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek Spółdzielni obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia listu w terminie lub nie zgłoszenia przez członka Spółdzielni zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

ROZDZIAŁ V. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 21 - skreślony

§ 22

1. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi Spółdzielni lub osobie przez niego wskazanej.
2. Rozliczenie z byłym członkiem Spółdzielni lub osobami uprawnionymi z tytułu udziałów dokonywane jest na dzień ustania członkostwa.
3. Zwrot kwot wpłaconych na udziały następuje na żądanie członka Spółdzielni lub osób uprawnionych, jednakże nie wcześniej niż po upływie 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

DZIAŁ III. PRAWA DO LOKALI

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 23

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni;
 - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni;
 - 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże lub miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże lub miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 24 - skreślony

§ 25 - skreślony

§ 26 - skreślony

ROZDZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 27

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.

§ 28

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 29

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

§ 30

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego w wysokości i według zasad określonych w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - 5) określenie lokalu mieszkalnego, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię,
 - 6) wskazanie komu przysługiwał będzie tytuł prawny do lokalu oraz osób, które będą uprawnione do korzystania z lokalu,
 - 7) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat,
 - 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 9) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego,
 - 10) określenie warunków rozwiązania umowy.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
 3. Osoba, o której mowa w ust.1 wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu osoba, o której mowa w ust.1 jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu mieszkaniowego a kosztami budowy lokalu, uprawnioną albo zobowiązaną z tego tytułu jest osoba, której w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 31

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub przez 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 dotrzymała warunków umowy określonych w § 30 ust. 1 pkt 1, 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.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 32

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.
2. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 33

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 90 ust. 1 statutu za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 90 ust. 1 statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje obojgu małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i ust. 3 stanie się prawomocne spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem §36 i § 37 statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 37 statutu,
- 2) osoba, o której mowa w § 36 ust. 1 statutu zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 34

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 90 ust. 1 statutu.

§ 35

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

§ 36

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 33 statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 30 ust. 1 i 2 statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 30 ust. 1 i 2 statutu zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 90 ust. 1 Statutu.

5. Osoba bliska, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 30 statutu.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1 i 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 77 statutu.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 37

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania 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.

ROZDZIAŁ III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 38

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. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 39

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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.

2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek Spółdzielni albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obowiązana jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 40

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

§ 41

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

§ 42

1. W wypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
3. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 43

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w § 90, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 44

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 45

Przepisy §§ : 38, 39, 41, 42, 43, 44, i 83 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym i garaży wolnostojących.

ROZDZIAŁ IV. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 46

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać obie strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a w szczególności powinna zawierać:
 - 1) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu;
 - 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 3) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat;
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy;
 - 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego;
 - 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 47

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 46 powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 48

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 46 ust.1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 46 ust.1 statutu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 46 ust.1 pkt 3), bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.
4. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy o budowę lokalu, Spółdzielnia zwraca osobom uprawnionym wniesiony wkład budowlany albo jego część w wysokości nominalnej, na zasadach i warunkach oraz w terminach określonych w umowie o budowę.

§ 49

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 46 ust.1 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 46 ust.1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 50

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

§ 51

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem przepisu art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.



ROZDZIAŁ V. WYNAJEM LOKALI

§ 52

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. skreślony;
3. skreślony;
4. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

§ 53 - skreślony

ROZDZIAŁ VI. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

§ 54

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjno – finansowe realizacji inwestycji ustali Rada Nadzorcza.

§ 55

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tytuł prawny może być ustanowiony w drodze przetargu.
3. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

DZIAŁ IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI I PRZEKSZTAŁCANIE PRAW DO LOKALI

ROZDZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 56

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego a także na żądanie członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również najemcy lokalu użytkowego w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni.
3. skreślony

4. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przekształcenia dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 57

1. Przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu i przeniesieniem własności, członek oraz osoba uprawniona nie będąca członkiem zobowiązana jest dokonać spłaty zobowiązań określonych odpowiednio w §§ 59, 62, 65, 68, 70, 71 statutu.

§ 58 - skreślony

ROZDZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 59

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 30 ust 1 pkt 4, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
 - 2) skreślony;
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 90;
 - 4) spłaty kosztów nabycia przez Spółdzielnię gruntów na własność, w części przypadającej na dany lokal, które to koszty, zgodnie z postanowieniami „Regulaminu finansowania nieruchomości gruntowych nabytych przez Spółdzielnię na własność oraz planowanych do nabycia, będących dotychczas w użytkowaniu wieczystym Szczecińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, zaliczone zostają na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego członka lub osoby uprawnionej nie będącej członkiem
 - 5) spłaty kosztów docieplenia budynku dokonanego lub rozpoczętego przed wejściem w życie ustawy z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, jeżeli docieplenie to zwiększyło wartość tego budynku jako środka trwałego, według indywidualnego rozliczenia kosztów docieplenia przypadających na każdy lokal w tym budynku.

Spłata kosztów docieplenia powinna nastąpić jednorazowo przed zawarciem umowy o przeniesienie własności a na wniosek członka może być rozłożona na raty, pod warunkiem zabezpieczenia tej kwoty przez członka lub osobę uprawnioną nie będącą członkiem, poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości lokalowej w umowie przenoszącej własność lokalu.

2. Koszty przeniesienia własności lokalu a szczególności koszty:

- 1) zawarcia umowy,
- 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, a także związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach obciążają Członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. skreślony.

§ 60 - skreślony

§ 61

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 59 statutu, jeżeli brak jest osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku osobom uprawnionym nie wypłaca się wartości rynkowej oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, W TYM DO GARAŻU

§ 62

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 90 statutu,
- 3) spłaty kosztów nabycia przez Spółdzielnię gruntów na własność, w części przypadającej na dany lokal, które to koszty, zgodnie z postanowieniami „Regulaminu finansowania nieruchomości gruntowych nabytych przez Spółdzielnię na własność oraz planowanych do nabycia, będących dotychczas w użytkowaniu wieczystym Szczecińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, zaliczone zostają na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego członka lub osoby uprawnionej nie będącej członkiem,
- 4) spłaty kosztów docieplenia budynku dokonanego lub rozpoczętego przed wejściem w życie ustawy z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, jeżeli docieplenie to zwiększyło wartość tego budynku jako środka trwałego, według indywidualnego rozliczenia kosztów docieplenia przypadających na każdy lokal w tym budynku.
Spłata kosztów docieplenia powinna nastąpić jednorazowo przed zawarciem umowy o przeniesienie własności a na wniosek członka może być rozłożona na raty, pod warunkiem zabezpieczenia tej kwoty przez członka lub osobę uprawnioną nie będącą członkiem, poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości lokalowej w umowie przenoszącej własność lokalu.

- 5) zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej przez Gminę Miasto Szczecin, w przypadku ustanowienia i przeniesienia przez Spółdzielnię na rzecz członka lub inną osobę uprawnioną nie będącą członkiem własności lokalu wykorzystywanego na cele inne niż mieszkaniowe, w tym związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu a szczególności koszty:
 - 1) zawarcia umowy,
 - 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, a także związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach obciążają członka Spółdzielni lub inną osobę uprawnioną nie będącą członkiem, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 63

Spląty, o których mowa w § 62 ust. 1, dokonywane są w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 64

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 62 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

ROZDZIAŁ IV. PRAWO DO MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻACH WIELOSTANOWISKOWYCH

§ 65

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego lokalu garażowego, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe odpowiadają stosunkowi powierzchni użytkowej tego miejsca do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spląty przypadającej na dany lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spląty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 90,

- 3) spłaty kosztów nabycia przez Spółdzielnię gruntów na własność, w części przypadającej na dany lokal, które to koszty, zgodnie z postanowieniami „Regulaminu finansowania nieruchomości gruntowych nabytych przez Spółdzielnię na własność oraz planowanych do nabycia, będących dotychczas w użytkowaniu wieczystym Szczecińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, zaliczone zostają na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego członka lub osoby uprawnionej nie będącej członkiem,
 - 4) spłaty kosztów docieplenia budynku dokonanego lub rozpoczętego przed wejściem w życie ustawy z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, jeżeli docieplenie to zwiększyło wartość tego budynku jako środka trwałego, według indywidualnego rozliczenia kosztów docieplenia przypadających na każdy lokal w tym budynku.
Spłata kosztów docieplenia powinna nastąpić jednorazowo przed zawarciem umowy o przeniesienie własności na wniosek członka może być rozłożona na raty, pod warunkiem zabezpieczenia tej kwoty przez członka lub osobę uprawnioną nie będącą członkiem, poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości lokalowej w umowie przenoszącej własność lokalu.
 - 5) zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej przez Gminę Miasto Szczecin, w przypadku ustanowienia i przeniesienia przez Spółdzielnię na rzecz członka lub inną osobę uprawnioną nie będącą członkiem własności lokalu wykorzystywanego na cele inne niż mieszkaniowe, w tym związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach osoby wnioskujące o przeniesienie na nich ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu.
 3. Koszty przeniesienia własności lokalu a szczególności koszty:
 - 1) zawarcia umowy,
 - 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, a także związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach obciążają członka Spółdzielni lub inną osobę uprawnioną nie będącą członkiem, na rzecz której, Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 66

Spłaty, o których mowa w § 65 ust. dokonywane są w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 67

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 65 ust. 1 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

ROZDZIAŁ V. LOKALE UŻYTKOWE, W TYM GARAŻE ODDANE W NAJEM

§ 68

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu,
 - 2) spłat z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty kosztów nabycia przez Spółdzielnię gruntów na własność, w części przypadającej na dany lokal, które to koszty, zgodnie z postanowieniami „Regulaminu finansowania nieruchomości gruntowych nabytych przez Spółdzielnię na własność oraz planowanych do nabycia, będących dotychczas w użytkowaniu wieczystym Szczecińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, zaliczone zostają na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego członka lub osoby uprawnionej nie będącej członkiem,
 - 3) spłaty kosztów docieplenia budynku dokonanego lub rozpoczętego przed wejściem w życie ustawy z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, jeżeli docieplenie to zwiększyło wartość tego budynku jako środka trwałego, według indywidualnego rozliczenia kosztów docieplenia przypadających na każdy lokal w tym budynku.

Spłata kosztów docieplenia powinna nastąpić jednorazowo przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lub może być rozłożona na raty, pod warunkiem zabezpieczenia tej kwoty przez członka lub osobę uprawnioną nie będącą członkiem, poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości lokalowej w umowie przenoszącej własność lokalu.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - 1) zawarcia umowy;
 - 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, a także koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp. obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 69

Spłaty, o których mowa w § 68 ust. 1, najemca zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 70 - skreślony

§ 71 - skreślony

§ 72 - skreślony

§ 73 - skreślony

DZIAŁ V. WKŁADY

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 74

1. Osoby ubiegające się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych określonych w umowie oraz w niniejszym statucie.
2. Przez koszt budowy, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal członka Spółdzielni, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:
 - 1) wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo - kosztorysowej danej inwestycji. Wstępnie ustalony koszt budowy lokali jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy.
 - 2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi Spółdzielni, na podstawie kosztów już poniesionych;
 - 3) ostatecznie, w terminie 6 miesięcy po zakończeniu i ostatecznym rozliczeniu inwestycji, na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych.

§ 75

1. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:
 - 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji;
 - 2) ewidencjonowanie kosztów tj. kosztów, które mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku oraz tych, które będą ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich);
 - 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są w budynku mieszkalnym;
 - 4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (ze względu na sposób wykończenia i wyposażenia);
 - 5) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).
2. Zasady rozliczania kosztów inwestycji określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
3. Ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokali nowo oddawanych do użytku dokonuje Zarząd.

ROZDZIAŁ II. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 76

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal, o której mowa w ust. 1 a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, osoba o której mowa w ust. 1, obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
3. 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 § 78 ust. 1 statutu, 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.

ROZDZIAŁ III. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO

§ 77

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu określoną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego zgodnie z art. 2 ust 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Spółdzielnia ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 30 ust. 1 pkt 4 statutu, 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 § 90 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty ogłoszenia przetargu a w przypadku konieczności opróżnienia, uprzątnięcia lub zabezpieczenia lokalu przez Spółdzielnię, również koszty z tym związane poniesione przez Spółdzielnię.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 i 3 jest opróżnienie lokalu.
Jeżeli wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie jednego miesiąca od daty wniesienia przez nabywcę wartości lokalu ustalonej w przetargu.

§ 78

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 33 ust. 4 statutu 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 § 76 ust. 2.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 90 ust. 1 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w § 78 ust. 1 statutu, 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.

§ 79

Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym należności z tytułu wygasłego prawa, opisane w § 78 ust. 1, tj. wartość wkładu mieszkaniowego albo jego wniesioną część, w terminie 30 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

ROZDZIAŁ IV. WKŁADY BUDOWLANE

§ 80

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

§ 81 - skreślony

§ 82

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

ROZDZIAŁ V. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO

§ 83

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w § 84 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 84

1. 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, a w przypadku konieczności opróżnienia, uprzątnięcia lub zabezpieczenia lokalu przez Spółdzielnię, również koszty z tym związane poniesione przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu przez członka Spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.

§ 85

1. W wypadkach 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 sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 84 ust.1 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 86

Osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty należności, o której mowa w § 83, przed upływem miesiąca od dnia zbycia przez Spółdzielnię lokalu w drodze przetargu.

DZIAŁ VI. UŻYWANIE LOKALI SPÓŁDZIELCZYCH

§ 87

1. Lokale mieszkalne, użytkowe, w tym garaże oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych położone w nieruchomościach, których Spółdzielnia jest współwłaścicielem i w których powierzony został Spółdzielni zarząd tymi nieruchomościami, mogą być używane wyłącznie na cele zgodne z ich przeznaczeniem.
2. Osoby korzystające z lokali są obowiązane niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody jak również, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu 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.
3. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 88

Zasady używania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu o których mowa w § 87, oraz zasady porządku domowego i współżycia społecznego użytkowników lokali określa Regulamin Porządku Domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 89

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Członek Spółdzielni udostępniający do używania innym osobom lokal mieszkalny lub użytkowy w całości lub w części zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię na piśmie o ilości osób faktycznie korzystających z tego lokalu i stosownie do ilości osób ponosić opłaty związane z utrzymaniem tego lokalu według zasad obowiązujących w Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni odpowiada za przestrzeganie Regulaminu Porządku Domowego przez osoby przebywające w jego mieszkaniu.
4. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni z innymi osobami w sprawie korzystania przez te osoby z lokalu mieszkalnego, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.

DZIAŁ VII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 90

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 7.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 7.
5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 - 4, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5 pkt 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
8. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
9. Opłaty o których mowa w ust. 1, 2, 3, i 4 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

§ 91

Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w § 90 ust. 1-4.

§ 92

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 90 ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku w skali Spółdzielni, poszczególnych osiedli, bądź odrębnie dla każdej nieruchomości, z uwzględnieniem jednostek rozliczeniowych według poniższych zasad:
 - 1) w odniesieniu do opłaty za wywóz nieczystości – według zasad określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisów,
 - 2) media – według wskazań urządzeń rozliczeniowych (liczników, wodomierzy, gazomierzy, podzielników). Opłaty stałe i ryczałtowe za media według szczegółowych postanowień zawartych w odpowiednich regulaminach wewnętrznych Spółdzielni,
 - 3) w odniesieniu do opłaty za domofon – na jeden lokal,
 - 4) w odniesieniu do opłaty za dźwigi:
 - a. parter – zwolnione z opłat,
 - b. I piętro – 50% opłaty na jednego mieszkańca lokalu,
 - c. II piętro i każde następne – 100% opłaty na jednego mieszkańca lokalu,
 - 5) pozostałe opłaty – na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Szczegółowe zasady ustalania kosztów zarządzania oraz utrzymania nieruchomości w tym: rozliczania tych kosztów, ustalania wysokości opłat za lokale określają stosowne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 93

1. Opłaty, o których mowa w § 90, wnosi się co miesiąc, z góry do 15 – go dnia miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 90 ust. 1- 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 90 ust. 1- 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 7 zdanie drugie stosuje się. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. skreślony
5. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Osoby wymienione w zdaniu poprzednim mogą kwestionować

zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej.

W przypadku wystąpienia na drogę sądową, ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, w tym zakresie, w jakim należności te dotyczą opłat zależnych od spółdzielni mieszkaniowej.

Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

DZIAŁ VIII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 94

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie planów gospodarczych.
3. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję i rozliczenia kosztów oraz przychodów dla każdej nieruchomości oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
4. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi własnymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
5. Wynik finansowy (dodatni lub ujemny) z gospodarki zasobami mieszkaniowymi wspólnymi Spółdzielni i innych współwłaścicieli – rozlicza się odpowiednio na wszystkich współwłaścicieli, proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości.
6. Wynik finansowy własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na zasilenie funduszu remontowego Spółdzielni z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 7 lub na inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.
7. Ewentualna nadwyżka bilansowa (zysk) z działalności gospodarczej, której dochód opodatkowany jest podatkiem dochodowym, podlega zagospodarowaniu wg uchwały Walnego Zgromadzenia, a strata bilansowa podlega pokryciu z funduszu zasobowego i innych funduszy zasadniczych Spółdzielni - wg uchwały Walnego Zgromadzenia. W przypadku nadwyżki bilansowej 5% tej nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 95

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni oraz właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

4. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

§ 96

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

2. skreślony.

§ 97

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdanie roczne z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym, a także z opinią i raportem biegłego rewidenta badającego to sprawozdanie finansowe, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

§ 98

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1) fundusze podstawowe:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - d) fundusz wkładów budowlanych,
 - e) fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 2) fundusze celowe:
 - a) fundusz remontowy na remonty,
 - b) fundusz remontowy na docieplenia,
 - c) inne fundusze - na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
2. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami celowymi określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 99

Kwoty roszczeń i należności podlegają przedawnieniu według odrębnych przepisów.

DZIAŁ IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 100

1. Organami Spółdzielni są:
 - A. WALNE ZGROMADZENIE,
 - B. RADA NADZORCZA,
 - C. ZARZĄD,
 - D. SPÓŁDZIELCZE RADY OSIEDLI.
2. Organem właściwym do wyboru i do odwołania Rady Nadzorczej i Spółdzielczych Rad Osiedli jest Walne Zgromadzenie.
3. Organem właściwym do wyboru i odwołania Zarządu jest Rada Nadzorcza z zastrzeżeniem § 134 ust. 3 statutu.
4. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt B, C, D, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
5. Kandydaci do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt B, C, D, zobowiązani są do złożenia pisemnego oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 142 statutu oraz, że nie zalegają w stosunku do Spółdzielni z opłatami, o których mowa w § 85 Statutu.
6. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyniku głosowania uzyskali następujące liczby głosów:
 - 1) do Rady Nadzorczej i Rad Osiedli, z każdej listy zgłoszonych kandydatów, wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
 - 2) do Zarządu Spółdzielni – kandydaci wyłonieni w drodze konkursu, którzy otrzymali co najmniej 50% + 1 ważnych głosów przy udziale co najmniej połowy członków Rady Nadzorczej uprawnionych do głosowania (quorum). Jeżeli żaden z kandydatów nie uzyska wymaganej większości głosów, Rada Nadzorcza w drodze uchwały ustala czy rozpisuje nowy konkurs czy też dopuszcza do II tury głosowania.
W II turze głosowania do wyboru staje podwójna liczba kandydatów w stosunku do wolnych miejsc w organie, którzy kolejno otrzymali największą liczbę głosów.
Za wybranych uważa się tych kandydatów, którzy uzyskali 50% + 1 ważnych głosów.
Jeżeli żaden z kandydatów nie uzyska wymaganej większości Rada Nadzorcza rozpisuje nowy konkurs.
7. Uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

8. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.
W Walnym Zgromadzeniu uczestniczy przez swojego przedstawiciela ustawowego.
9. Tryb zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej, Zarządu i Spółdzielczych Rad Osiedli, oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy, określa statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
10. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości 75 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wynagrodzenie to jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w posiedzeniu w danym miesiącu.
Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie członkom organu nie przysługuje.
11. Członkowie Spółdzielczych Rad Osiedli otrzymują połowę wynagrodzenia ustalonego dla członków Rady Nadzorczej.
Wynagrodzenie to jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w posiedzeniu w danym miesiącu.
Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie członkom organu nie przysługuje.
12. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

ROZDZIAŁ II. WALNE ZGROMADZENIE

§ 101

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy liczbę 500. Z każdego osiedla, o którym mowa w § 2 ust. 3 statutu, tworzy się odrębną część Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
Członek, któremu przysługują prawa do lokali znajdujących się w różnych nieruchomościach, dokonuje wyboru części Walnego Zgromadzenia w której będzie uczestniczyć.
O dokonanym wyborze, członek informuje pisemnie Zarząd Spółdzielni najpóźniej siedem dni przed planowanym terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
 - 3a. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
 - 3b. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
 - 3c. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
4. Członek może brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.

5. Osoby prawne będące członkiem Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
6. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 102

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych Zarządu i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 4a podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz innych składników majątkowych powyżej 2 milionów złotych,
5. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
6. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organu pierwszej instancji,
9. uchwalanie zmian statutu,
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do działań w tym zakresie,
11. wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
12. uchwalanie regulaminów organów Spółdzielni: Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz Spółdzielczej Rady Osiedla,
13. podejmowanie uchwał w sprawach wyodrębniania osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz określanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli.
14. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
15. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
16. wybór i odwołanie członków Spółdzielczych Rad Osiedli.

§ 103

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
Zarząd ustala terminy obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w kolejności od największej liczebnie części Walnego Zgromadzenia (największego osiedla) do najmniejszej liczebnie części Walnego Zgromadzenia (najmniejszego osiedla).
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej 1/10 ogółu członków Spółdzielni,
3. Żądanie zwołania powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2, Walne Zgromadzenie winno być zwołane w takim terminie, aby mogło ono odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania, a jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 104

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia - jego części, zawiadamia się wszystkich członków na piśmie na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
Przez pisemne zawiadomienie rozumie się umieszczenie pisma zawiadamiającego w indywidualnych skrzynkach pocztowych przypisanych do poszczególnych lokali.
Dodatkowo ogłoszenia o Walnym Zgromadzeniu zamieszczone zostaną w internecie, na klatkach schodowych budynków Spółdzielni oraz w siedzibie Spółdzielni.
O obradach Walnego Zgromadzenia powiadamia się również Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radą 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. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej i Spółdzielczych Rad Osiedli, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej i Spółdzielczych Rad Osiedli, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 105

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia, w tym żądanie przeprowadzenia głosowania w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu, w sposób tajny, mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni.
Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty – podpisany przez co najmniej 10 członków.
3. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 106

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 104 i 105 statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia z zastrzeżeniem ust. 2a i 2 b.
- 2a. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie, co najmniej 25% liczby osób uprawnionych do głosowania,
- 2b. W sprawach zbycia nieruchomości uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.
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. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni -2/3 głosów,
 - b) dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej - 2/3 głosów,
 - c) dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni 2/3 głosów,
 - d) dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni 3/4 głosów.

§ 107

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 108

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybiera się zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie 3 - 5 osób.

Do zadań komisji należy:

 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie obliczeń wyników głosowania, zarządzanego przez przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania.
 - 2) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swych czynności, który podpisują członkowie Komisji.
4. Przewodniczący Komisji danej części Walnego Zgromadzenia składają sprawozdanie z czynności Komisji.
5. Protokoły Komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 109

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Obradująca część Walnego Zgromadzenia może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji określa Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
4. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący odbiera mu głos. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
5. W sprawach formalnych przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy.
6. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
7. Wnioski w sprawach formalnych obradująca część Walnego Zgromadzenia przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

§ 110

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer (ten sam na wszystkich częściach Zgromadzenia), datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 111

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje jego przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Zwołujący Walne Zgromadzenie uprawniony jest do utrwalania przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni. Utrwalony zapis dźwiękowy przechowuje się w okresie opisanym w ust. 4.
6. Na protokół z obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium, które tworzą przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 112

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 113

1. W ciągu 10 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów z tych zebrań autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 114

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 nie będące członkami, jako pełnomocnicy osób prawnych. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 104 ust. 3 statutu.

Zgłoszenie kandydata:

- 1) powinno być złożone na piśmie oraz poparte – podpisane przez co najmniej 10 członków przynależnych do danego osiedla tworzącego część Walnego Zgromadzenia,
- 2) powinno zawierać imię i nazwisko kandydata oraz imiona i nazwiska osób zgłaszających,
- 3) pisemną zgodę na kandydowanie oraz oświadczenie, że:
 - nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni i
 - nie zalega z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych.
5. Listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej w ramach poszczególnych osiedli, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, sporządza Zarząd. Lista zawiera kandydatów wymienionych alfabetycznie, odrębnie dla poszczególnych osiedli (części Walnego Zgromadzenia).
Lista ta jest poddawana pod głosowanie (tajne) na każdej części Walnego Zgromadzenia.
6. Kandydaci do Rady Nadzorczej, mogą dokonać swojej prezentacji na każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Członkowie komisji mandatowo – skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
8. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart do głosowania, na których nazwiska i imiona kandydatów, reprezentujących poszczególne osiedla, umieszczone są w kolejności alfabetycznej.
Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart do głosowania do urny w obecności Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
9. Głosujący stawia znak X przy nazwisku tego kandydata, na którego oddaje głos.
10. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 1) na karcie do głosowania zostały dodatkowo dopisane nazwiska lub zostały skreślone,
 - 2) głosujący zaznaczył znakiem X na karcie do głosowania - na jej poszczególnych częściach, obejmujących kandydatów danego osiedla, większą liczbę nazwisk niż liczba osób wybieranych z osiedla do Rady Nadzorczej,
 - 3) karta do głosowania została przekreślona, podarta lub w inny sposób uszkodzona.
11. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo - skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.

12. Z listy zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, zostają wybrani kandydaci którzy w ramach poszczególnych osiedli uzyskali największą liczbę oddanych głosów, uwzględniając łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
13. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady Nadzorczej określonej w § 122 ust. 1 Statutu.
14. W przypadku uzyskania przez kandydatów jednakową liczbę głosów mandat przypada temu kandydatowi, który posiada niższy numer członkowski (dłuższy staż w Spółdzielni).

§ 115

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

§ 116

1. Spółdzielcza Rada Osiedla jest reprezentantem członków Spółdzielni zamieszkałych lub posiadających lokal w nieruchomościach zlokalizowanych na terenie danego osiedla.
2. Do wyborów do Spółdzielczych Rad Osiedli stosuje się odpowiednio postanowienia statutu dotyczące wyboru członków Rady Nadzorczej z zachowaniem przepisów poniższych:
 - 1) wybory członków Spółdzielczej Rady Osiedla dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zamieszkałych na danym osiedlu.
 - 2) kandydatów do Spółdzielczej Rady Osiedla zgłaszają członkowie Spółdzielni zamieszkali na danym osiedlu, w trybie § 104 ust.3 statutu.

Zgłoszenie kandydata:

 - powinno być złożone na piśmie oraz poparte – podpisane przez co najmniej 5 członków przynależnych do danego osiedla,
 - powinno zawierać imię i nazwisko kandydata oraz imiona i nazwiska osób zgłaszających,
 - pisemną zgodę kandydata na kandydowanie oraz oświadczenie, że nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni i nie zalega z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych.
3. Listy zgłoszonych kandydatów na członków Spółdzielczych Rad Osiedli, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie sporządza Zarząd. Na podstawie tych list karty do głosowania sporządza się odrębnie dla kandydatów do poszczególnych Rad Osiedli i poddaje pod głosowanie (tajne) na każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 117

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się odrębnie dla każdego z nich.

§ 118

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Na kolejnym Walnym Zgromadzeniu, Zarząd Spółdzielni składa sprawozdanie z realizacji uchwał i wniosków przyjętych na poprzednim Zgromadzeniu.

§ 119

Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

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.

Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami niniejszego Statutu; na tej samej podstawie uchwałę zaskarżyć może również Zarząd Spółdzielni. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi Spółdzielni, którego uchwała dotyczy.

§ 120

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ III. RADA NADZORCZA

§ 121

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 122

1. Rada Nadzorcza składa się z **11 członków** wybranych przez Walne Zgromadzenie. W Radzie Nadzorczej swoją reprezentację posiada każde osiedle - członkowie, którzy zamieszkują na terenie danego osiedla.

Liczba członków Rady Nadzorczej reprezentujących członków zamieszkałych w nieruchomościach zlokalizowanych na terenie poszczególnych osiedli ustalona jest przy zachowaniu proporcji powierzchni użytkowej wszystkich lokali na danym osiedlu do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w całych zasobach Spółdzielni i wynosi odpowiednio:

- | | |
|------------------------|--------------------------------|
| 1) Osiedle KALINY | - reprezentowane przez 3 osoby |
| 2) Osiedle PRZYJAŹŃ | - reprezentowane przez 2 osoby |
| 3) Osiedle KLONOWICA | - reprezentowane przez 2 osoby |
| 4) Osiedle MICKIEWICZA | - reprezentowane przez 2 osoby |
| 5) Osiedle SOMOSIERRY | - reprezentowane przez 1 osobę |
| 6) Osiedle ZACHEŃTA | - reprezentowane przez 1 osobę |

2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną, o ile osoba prawna posiada prawo do spółdzielczego lokalu położonego na danym osiedlu.

§ 123

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

§ 124

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i rozpoczyna się od dnia następnego po zakończeniu Walnego Zgromadzenia w tym roku, w którym odbyły się wybory a kończy się po 3 latach z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia.
2. Członek Rady Nadzorczej może być wybrany tylko na dwie kolejne kadencje Rady. Po dwóch kolejnych kadencjach ponowny wybór do Rady Nadzorczej możliwy jest po przerwie trwającej co najmniej jedną kadencję.

§ 125

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

1. odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
2. pisemnego zrzeczenia się mandatu,
3. ustania członkostwa w Spółdzielni,
4. odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
5. utraty prawa do zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

§ 126

W razie wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej, na jego miejsce i do końca tej kadencji, wchodzi osoba zamieszkała na danym osiedlu która w wyborach uzyskała kolejno największą liczbę głosów. W przypadku gdy kandydaci uzyskali w wyborach, jednakową liczbę głosów, mandat przypada tej osobie, która ma dłuższy staż członkowski w Spółdzielni.

§ 127

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

- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej do kwoty 2 milionów złotych za jedną transakcję;
- 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 dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
- 7) wybór i odwołanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców;
Wybór członków Zarządu odbywa się w trybie konkursu z uwzględnieniem postanowień § 134 ust. 1 statutu;
- 8) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 9) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia,
- 10) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu między członkiem a Spółdzielnią;
- 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 100 ust.4 statutu,
- 12) skreślony;
- 13) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu;
- 14) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 15) podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości;
- 16) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni;
- 17) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) i domy jednorodzinne;
- 18) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno - finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań;
- 19) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców;
- 20) uchwalanie regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości;
- 21) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami Spółdzielni zwalniającymi lokale;
- 22) uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię;
- 23) skreślony;
- 24) skreślony;
- 25) wyznaczanie biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni;
- 26) określanie zasad oraz podziału członków Spółdzielni na poszczególne części Walnego Zgromadzenia;
- 27) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;

- 28) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, i osób nie będących jej członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 29) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków Spółdzielni i od pracowników Spółdzielni, wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 128

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej, w celu jej ukonstytuowania się, zwołuje przewodniczący lub sekretarz ostatniej części Walnego Zgromadzenia - w ciągu 7 dni od zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 129

W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczą członkowie Zarządu, Przewodniczący Rad Osiedlowych z głosem doradczym, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą.

§ 130

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium jest wyłącznie organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 131

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 132

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Na czas pełnienia funkcji członka Zarządu, zawieszone zostaje członkostwo w Radzie Nadzorczej.



ROZDZIAŁ IV. ZARZĄD

§ 133

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 134

Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i jego zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu.

1. Członkowie Zarządu powinni posiadać niezbędne dla tych funkcji kwalifikacje, tj. wyższe wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
1. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia Statutu wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Stosunek pracy z członkami Zarządu nawiązuje albo rozwiązuje Rada Nadzorcza.

§ 135

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji – uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) skreślony;
 - 2) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali oraz zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży oraz o budowę tych lokali;
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia; Walnemu Zgromadzeniu.
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia
 - 8) ustalenie porządku obrad na Walne Zgromadzenie.
 - 9) zaciąganie zobowiązań, w tym kredytów bankowych do kwoty nie przekraczającej jednego miliona złotych. Na zaciągnięcie zobowiązania przekraczającego tę kwotę wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej wyrażona w formie uchwały;
 - 10) udzielanie pełnomocnictw;
 - 11) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi;

- 12) ustalanie wysokości opłat za lokale, o których mowa w § 90 statutu oraz wprowadzanie na bieżąco korekt tych opłat. Zarząd informuje o decyzji podjętej w tej materii Radę Nadzorczą, która dokonuje kontroli prawidłowości dokonanej kalkulacji.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 136

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej części.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Udzielenie pełnomocnictwa, o którym mowa w ust. 1, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 137

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach; w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 138

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

ROZDZIAŁ V. SPÓŁDZIELCZE RADY OSIEDLI

§ 139

1. Spółdzielcza Rada Osiedla jest reprezentantem członków zamieszkałych w nieruchomościach położonych na terenie danego Osiedla.
2. Spółdzielcze Rady Osiedla składają się z 5, 7 lub 9 członków Spółdzielni wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni zamieszkałych na danym osiedlu.

Liczba członków Rady Osiedla reprezentujących członków zamieszkałych w nieruchomościach zlokalizowanych na terenie poszczególnych osiedli wynosi odpowiednio:

- 1) Osiedle KALINY - 9 członków
- 2) Osiedle PRZYJAŹŃ - 7 członków
- 3) Osiedle KLONOWICA - 7 członków
- 4) Osiedle Mickiewicza - 7 członków
- 5) Osiedle SOMOSIERRY - 5 członków
- 6) Osiedle ZACHĘTA - 5 członków

3. Kadencja Rady Osiedla trwa 3 lata.
4. Kadencja Rady Osiedla zawsze rozpoczyna się i kończy z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Zebranie wyborcze Spółdzielczej Rady Osiedla zwołuje Zarząd w ciągu dwóch tygodni od zakończenia Walnego Zgromadzenia.

§ 140

1. Mandat członka Spółdzielczej Rady Osiedla wygasa wraz z upływem kadencji, na którą został wybrany. Ustępujący członkowie Rady mogą być wybrani ponownie. Po dwóch kolejnych kadencjach ponowny wybór do Rady możliwy jest po przerwie trwającej jedną kadencję.
2. Utrata mandatu członka Rady Osiedla przed upływem kadencji następuje wskutek:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) odwołania przez Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów przed upływem okresu na jaki członek Rady Osiedla został wybrany,
 - 4) zmiany przynależności do danego osiedla tworzącego część Walnego Zgromadzenia;
 - 5) utraty prawa do zamieszkiwania w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Osiedla, który mandat utracił - do końca jego kadencji - wstępuje osoba, która w wyborach do Rady Osiedla uzyskała kolejno największą liczbę głosów a w przypadku jednakowej liczby głosów mandat przypada osobie, która posiada dłuższy staż członkowski w spółdzielni.

§ 141

1. Do zakresu działania Spółdzielczej Rady Osiedla należą wszelkie sprawy ogólne osiedla, a w szczególności :
 - 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych osiedla w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, w szczególności opiniowanie tych planów,
 - 2) opiniowanie wniosków przedkładanych przez Zarząd w sprawach dotyczących osiedla,
 - 3) współdziałanie z administracją osiedla,
 - 4) zgłaszanie wniosków dotyczących tworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych,

- 5) opiniowanie przedkładanych przez Zarząd Spółdzielni wniosków dotyczących realizacji inwestycji budowlano – instalacyjnych,
- 6) składanie wniosków do Zarządu Spółdzielni w sprawach dotyczących estetyki i porządku na osiedlach,
- 7) skreślony;
- 8) organizowanie wspólnej pracy członków Spółdzielni w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków zamieszkania,
- 9) współudział w komisjach przeprowadzających kontrolę stanu technicznego budynków i mieszkań, oraz wybiórczo w odbiorach poważniejszych prac remontowo – budowlanych na osiedlu,
- 10) udział w komisji przetargowej na roboty, dostawy i usługi dotyczące osiedla,
- 11) opiniowanie i współudział w tworzeniu planu remontowego osiedla na dany rok oraz kontrola jego realizacji,
- 12) inicjowanie i wnioskowanie do właściwych władz i organów samorządu terytorialnego o opiekę społeczną nad osobami, które tej opieki potrzebują,
- 13) rozpatrywanie spraw dotyczących wzajemnych stosunków pomiędzy mieszkańcami w zakresie praw i obowiązków mieszkaniowych,
- 14) ocena planowanych i wykorzystanych nakładów finansowych na utrzymanie i remont zasobów mieszkalnych danego osiedla.

DZIAŁ X. ZAKAZ KONKURENCJI – PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ, ZARZĄDU I RAD OSIEDLI

§ 142

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
- 1¹ Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Rady osiedla w tej samej spółdzielni.
2. Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej i Rad Osiedla nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej i Rady Osiedla oraz osoby pozostające z członkami tych organów w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności wykonywać usług i dostaw na rzecz Spółdzielni oraz uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

§ 143

1. Przed przystąpieniem do wyborów do Rady Nadzorczej, Rady Osiedla i Zarządu kandydaci zobowiązani są złożyć oświadczenie dotyczące posiadania biernego prawa wyborczego, tj. że spełniają warunki określone w § 100 ust. 5 i § 142 Statutu.

2. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa ust. 1, powoduje następujące konsekwencje:
 - 1) stanowi podstawę odwołania członka Zarządu, Rady Nadzorczej, oraz członka Rady Osiedla oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach;
 - 2) może spowodować zawieszenie członka Rady Nadzorczej, oraz członka Rady Osiedla w pełnieniu czynności członka organu.
3. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza, a członka Spółdzielczej Rady Osiedla – Rada Osiedla. Zawieszenie wymaga większości 2/3 głosów osób biorących udział w głosowaniu.
4. Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla.

DZIAŁ XI. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 144

1. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2 tej ustawy, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

W tym przypadku nie stosuje się art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z tym żądaniem przez członka Spółdzielni.
2. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 17¹⁴ lub 17¹⁵ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.
3. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 39 i art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.
4. Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw nabytych już przez członków.

§ 145

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem, stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r - prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami.

§ 146

1. Statut niniejszy wchodzi w życie w dniu jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Do czasu wejścia w życie statutu niniejszego stosuje się przepisy statutu dotychczasowego.

Stwierdzam, że niniejszy dokument odpowiada co do treści statutowi objętemu treścią wpisu
dokonanego w dniu 13 grudnia 2001 r. (sygn. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS 7032/01/265 KRS 71910) wraz ze
zmianami dokonanymi w dniach: 16.03.2004 r. (sygn. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS 2416/04/285),
28.04.2005 r. (sygn. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS 2577/05/716), 04.07.2006 r. (sygn. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS
5108/06/682), 11.08.2006 r. (sygn. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS 7468/06/053), 30.07.2007 r. (sygn. akt
SZ.XVII Ns-Rej.KRS 6565/07/883), 30.06.2008 r. (sygn. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS 4935/08/185),
18.09.2018 r. (sygn. akt SZ.XIII Ns-Rej.KRS 12360/18/403), 19.07.2019 r. (sygn. akt SZ.XIII Ns-Rej.KRS
13117/19/477).



Sekretarz Sadowy

Natalia Wix

