

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PERSPEKTYWA” W ŁOMŻY

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perspektywa” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Łomża.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszego statutu oraz:

- ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.)
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.Z2003r.Nr 119,poz. 1116z późn.Zm)
- innych ustaw.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych, kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.
2. **Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:**
 1. **kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,**
 2. **wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,**
 3. **zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,**
 4. **działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,**
 5. **działalność związana ze sportem,**
 6. **działalność rozrywkowa i rekreacyjna.**
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych

- budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni oraz nieruchomościami stanowiącymi mienie jej członków,
 - 6) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Dla realizacji zadań określonych w ust. 2 i 3 Spółdzielnia:

1. prowadzi działalność inwestycyjną,
2. zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
3. prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą inną niż wymieniona w ust. 2, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1,
5. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielem tej nieruchomości.

II . Członkowie

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni mogą być:
 - osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych
 - oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
 - osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2. A. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
- 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych lub statutem,
 - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6) nabyła ekspektatywę prawa odrębnej własności,
 - 7) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 8) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu,
 - 9) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. B. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
- 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią odrębnej własności lokalu,
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 3) nabyła ekspektatywę prawa odrębnej własności.
3. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i

wniesionych udziałów, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

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

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
2. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę, siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny czy użytkowy ubiega się, oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym, pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni, wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
3. Członek Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w regulaminie przyjmowania członków, zawierania umów i zamiany mieszkań uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Liczba członków przyjętych do Spółdzielni nie powinna przekraczać liczby lokali mieszkalnych, przewidzianych do wybudowania.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
 - 1/ osoby, która nabyła własnościowe prawo do lokalu albo wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy
 - 2/ osoby, której przysługuje roszczenie określone w § 51 ust. 1, w § 57 lub § 58 ust.2, chyba że roszczenie powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny, które spowodowały wykluczenie dotyczą tej osoby,
 - 3/ osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 4/ osoby, której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek rozwodu albo unieważnienia, jeżeli deklaracja członkowska została złożona przed upływem roku od uprawomocnienia się wyroku.

6. Uchwała o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w ust. 4 powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca, a w pozostałych przypadkach w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
7. W przypadku podjęcia przez Zarząd uchwały odmownej w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 6

1. Z osobą przyjętą w poczet członków w trybie § 57 lub § 58 ust. 1 oraz § 58 ust.2, Spółdzielnia zawiera umowę zachowując numer umowy zawartej z byłym członkiem.
2. Z osobą, której w wyniku podziału majątku wspólnego przypada ekspektatywa zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia, po przyjęciu jej w poczet członków, zawiera umowę nadając numer odpowiadający numerowi umowy zawartej z małżonkiem, który tę ekspektatywę utracił.

III . Prawa i obowiązki członków

§ 7

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 2. prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 3. prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw lub projektów uchwał,
 4. prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 5. prawo żądania odpisu Statutu i regulaminów, zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów

Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi z osobami trzecimi, z tym, że jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta posiadane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę, Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do tych umów;

6. prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni,,
 7. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni.
 8. prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 9. prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 10. prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 11. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat,
 12. prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 13. korzystanie z innych praw określonych w statucie.
-
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
 3. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 5, z wyjątkiem bezpłatnie udostępnianych odpisów- statutu i regulaminów, ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

4. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać.
5. Odmowa udostępnienia powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 8

Członek jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
3. wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
4. wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
5. uiszczać w terminie opłaty za używanie lokalu lub garażu,
6. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
7. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
8. uczestniczyć w pokryciu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
9. na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje bądź remont instalacji.

III.A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 9

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią w przedmiocie:

- 1) wykluczenia, wykreślenia lub podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) opłat eksploatacyjnych,
 - 3) przyjęcia w poczet członków lub odmowy przyjęcia w poczet członków, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
-
1. Wnioski członków kierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
 2. W przypadku odmownego załatwienia wniosku w sprawie między członkiem a Spółdzielnią Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
 3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie czternastu dni od daty jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
 4. Od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania, nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy.
 5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia.
 6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminów określonych w Statucie, jeżeli opóźnienie nie

- przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
 8. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

III.B. Wpisowe, udziały, wkłady

§ 10

1. Wpisowe wynosi 200 zł. a udział 50 zł.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny jest zobowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, członek Spółdzielni ubiegający się o lokal garażowy co najmniej trzy udziały a członek Spółdzielni ubiegający się o lokal użytkowy co najmniej dziesięć udziałów.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu trzydziestu dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować skreślenie z rejestru członków.
4. Udziały nie podlegają kumulacji i są liczone oddzielnie dla każdego prawa.

§ 11

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu).

2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na dany lokal.
4. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu zwrot wkładu mieszkaniowego stanowi kwota będąca taką samą częścią równowartości lokalu jaką stanowił wkład mieszkaniowy w dacie uzyskania prawa do lokalu.
5. W przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu zwrot wkładu budowlanego stanowi kwota będąca równowartością lokalu pomniejszona o nie wniesioną część wkładu budowlanego.
6. W przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu z należności, o której mowa w ust. 5 Spółdzielnia potrąca ciężące na tym lokalu zadłużenie kredytowe wraz z odsetkami skapitalizowanymi przez bank lub wykupionymi przez budżet państwa.
7. Wkład mieszkaniowy lub budowlany względnie zaliczkę na wkład mieszkaniowy lub budowlany członek obowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu.
8. Równowartością lokalu, o której mowa w ust. 4 i 5 jest jego wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
9. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego kredytu budowlanego wszystkie raty kredytu stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu objęte jest małżeńską wspólnością ustawową - również wtedy gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych małżonka.

§ 12

1. Uchwały Zarządu w sprawie określenia wysokości wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego, zaliczki na wkład budowlany i warunków części wkładu budowlanego rozłożonej na raty powinny być podejmowane na podstawie obowiązujących w Spółdzielni zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów i doręczane członkom w formie pisemnej.

2. Postanowienia dotyczące zasad wnoszenia i ustalania wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe stosuje się odpowiednio do spółdzielczych praw do lokali użytkowych, z tym, że członek obowiązany jest przed zawarciem umowy wnieść pełny wkład budowlany przypadający na jego lokal.
3. W przypadku remontu budynku członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany lub mieszkaniowy o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację dokonanego według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 13

1. Wartość pracy członka i jego rodziny oraz wartość wniesionych przez niego materiałów budowlanych może być zaliczona na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
2. Wyceny wkładu wniesionego w formie określonej w ust. 1 dokonuje Zarząd na podstawie zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Wkłady na mieszkania z nowych inwestycji

§ 14

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza ustala zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych w postaci regulaminu.
2. Koszty budowy mieszkań i wkłady mieszkaniowe i budowlane ustala się dwuetapowo:
 - 1/ wstępnie - przy zawieraniu umów o ustanowienie praw do lokali, w oparciu o planowany koszt budowy wynikający ze zbiorowego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
 - 2/ ostatecznie - po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.

§ 15

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego i budowlanego oraz terminy ich wnoszenia ustala Zarząd Spółdzielni uwzględniając postanowienia umów zawartych z kredytodawcą.
2. Dla mieszkań budowanych w systemie bezkredytowym wkład budowlany może być wnoszony:
 - 1/ jednorazowo - przed rozpoczęciem budowy,
 - 2/ w formie kolejnych wpłat uiszczanych w poszczególnych etapach realizacji budowy.

Wkłady na mieszkania używane

§ 16

1. Członek otrzymujący na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu tytuł prawny do mieszkania zwolnionego lub wolnego w sensie prawnym wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości określonej w § 11 ust. 4.
2. Członek otrzymujący na zasadzie własnościowego prawa do lokalu tytuł prawny do mieszkania używanego (zwolnione własnościowe lub lokatorskie wolne w sensie prawnym) wnosi wkład budowlany w wysokości określonej w § 11 ust. 5.

Przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu

§ 17

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych. Wykaz tych domów w formie uchwały ustala Rada Nadzorcza.
4. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
5. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
6. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali powinny być rozliczane na

- członków Spółdzielni. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Członek lub najemca wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
 8. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnoszący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
 9. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni lub osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

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

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 jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 25 ust. 1 pkt 1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;

- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 40 statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
 - 1) spłaty przypadającej na jego 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 § 40 statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Unormowania wspólne dla przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych

- ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.
 3. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księgą wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).
 4. 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.

Przekształcanie najmu lokali

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
 - wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.

1. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
2. Jeżeli Spółdzielnia nabyła nieodpłatnie mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1, najemca, o którym mowa w ust. 1, powinien pokryć koszty dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal.
3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią spłaty zadłużenia z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty świadczeń wynikających z umowy najmu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

III.C. Spółdzielcze prawo do lokalu

§ 18

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść

- wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
 4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
 5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
 6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 19

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 20

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
4. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy, licytanta, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu.

§ 21

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 lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 22

skreśla się

§ 23

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o jego ustanowienie.

§ 24

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa 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.
Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się

- kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach stanowiących nieruchomości, została wyodrębniona własność wszystkich lokali, a żaden z właścicieli nie jest członkiem Spółdzielni, po ustaniu członkostwa ostatniego właściciela stosuje się przepisy ustawy o własności lokali. Zarząd nieruchomościami może być wykonywany przez Spółdzielnię.
 4. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony.

III.D Ustanowienie praw do lokali

§ 25

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego bądź użytkowego lub prawo odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4/ określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy lub budowlany,
 - 5/ określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji;
 - 6/ określenie terminu zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust 1, bez których dalsze uczestnictwo w realizacji zadania inwestycyjnego lub ustanowienie prawa do lokalu byłyby poważnie utrudnione. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 26

1. Zawarcie umów w sprawie ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu dokonuje się na rzecz członków w kolejności wynikającej z numerów umów. Nie można zawrzeć umowy z członkiem posiadającym umowę z wyższym numerem dopóki nie zostanie zaofiarowane zawarcie umowy członkom z niższymi numerami.
2. W przypadku braku możliwości zawarcia umowy w kolejności określonej w ust 1 decyduje wynik przetargu lub kolejność zgłoszonych do Spółdzielni wniosków.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 27

Pierwszeństwo zawarcia umowy co do garaży wolnostojących przysługuje członkom zamieszkałym na danym osiedlu, zaś garaży położonych w budynkach mieszkalnych – członkom zamieszkałym w tym budynku.

§ 28

Zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do odrębnej własności lokalu użytkowego następuje w drodze przetargu lub według kolejności zgłoszenia wniosku do Spółdzielni.

III.E. Zamiana mieszkań

§ 29

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - zamiana cywilna,
 - zamiana spółdzielcza.
3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinny) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
4. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
5. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
6. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 30

1. Przez zamianę mieszkania należy rozumieć zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Realizacja zamiany następuje poprzez:
 - 1/ zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do nowego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
 - 2/ umożliwienie dwóm (lub kilku) członkom Spółdzielni bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą.

§ 31

1. Potrzebami uzasadniającymi dokonanie zamiany mieszkań są:
 - 1/ zmiana stanu liczebnego lub struktury rodziny członka,
 - 2/ względy zdrowotne,
 - 3/ niekorzystne położenie mieszkania w stosunku do miejsca pracy członka i jego rodziny,
 - 4/ inne ważne względy życiowe.
2. Zamiany większych mieszkań na mniejsze oraz dwóch mieszkań na jedno powinny być załatwiane w pierwszej kolejności.

§ 32

Wnioski w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje przez:

- 1/ zawarcie umowy co do nowo wybudowanego mieszkania,
- 2/ zawarcie umów o ustanowienie spółdzielczych praw do lokali, o ile członkowie ubiegali się zgodnie o wymianę między sobą,
- 3/ zaproponowanie wymiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali lecz nie wskazali przedmiotu zamiany.

§ 33

Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji gminy lub innego dysponenta uzależniona jest od wyrażenia zgody i ustanowienia tytułu prawnego do mieszkania na rzecz dotychczasowego członka przez dysponentów tych mieszkań.

§ 34

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 35

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.
2. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin, o którym mowa w § 5 ust.2. Regulamin ten może przewidywać pobieranie od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę jednorazowych opłat w określonej wysokości.

III.F. Używanie lokali

§ 36

skreśla się

§ 37

skreśla się

§ 38

Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 39

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

III.G. Opłaty za używanie lokali

§ 40

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a także finansować działalność społeczną, oświatową i kulturalno –sportową prowadzoną przez Spółdzielnię.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z tym że jeśli chodzi o działalność społeczną, oświatową i kulturalno –sportową prowadzoną przez Spółdzielnię –mogą odpłatnie korzystać z takiej j działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a także finansować działalność społeczną, oświatową i kulturalno –sportową prowadzoną przez Spółdzielnię.

4. Właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z tym że jeśli chodzi o działalność społeczną, oświatową i kulturalno –sportową prowadzoną przez Spółdzielnię –mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

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, w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tej nieruchomości.

5. Wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w danej nieruchomości wspólnej.
6. Członkowie spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokali, są zobowiązani do ponoszenia wpłat na fundusz remontowy.

Członkowie Spółdzielni finansują prowadzoną przez Spółdzielnię działalność społeczną, oświatową i kulturalno –sportową wnosząc opłaty w wysokości 0,02 zł/m² miesięcznie. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

7. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji dźwigów, konserwacji domofonów, odczytu wodomierzy i innych przyrządów pomiarowych lub wskaźnikowych, rozlicza się na lokale korzystające z tych urządzeń.
8. Członkowie oprócz uczestniczenia w kosztach, o których mowa w ust. 1-7 pokrywają także należności, jeżeli nie są wliczone do stawki opłat, w szczególności za zimną wodę i kanalizację, energię cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody, gaz przewodowy, wywóz nieczystości, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.
9. Ponadto członkowie, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych i odsetek zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę ich mieszkań (zadania inwestycyjne) na warunkach

- określonych przez bank lub wynikających z innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę tego zadłużenia w przewidzianym terminie.
10. Zarząd może ponadto ustalić pobieranie indywidualnych opłat od członków za czynności i usługi nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni stanowiących podstawę ustalania wysokości opłat za używanie lokali.
 11. Należności i koszty gospodarki zasobami poniesione w danym roku, w skali Spółdzielni, są rozliczane odrębnie dla zasobów:
 - mieszkalnych,
 - użytkowych,
 - garaży,
 - wielostanowiskowych lokali garażowych.
 12. Koszty gospodarki lokalami wynajmowanymi rozliczane są odrębnie a nadwyżkę z gospodarki tymi lokalami przeznacza się na fundusz remontowy zasobów mieszkalnych.
 13. Odniesienie kosztów i należności na jednostkę fizyczną (osoba, powierzchnia, lokal, wskazanie urządzenia pomiarowego w lokalu, podzielnika kosztów, standardu wyposażenia mieszkania i budynku, charakteru lokalu i jego atrakcyjności, lokalizacji itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zawartych umów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 14. Składniki kosztów działalności Spółdzielni mogą być procentowo rozkładane na poszczególne grupy lokali. W szczególności koszty ogólne zarządu i działalności społecznej, oświatowej i kulturalno-sportowej w odniesieniu do lokali mieszkalnych nie mogą być wyższe niż 50%, a w odniesieniu do lokali użytkowych nie wyższe niż 10% oraz w odniesieniu do garaży nie więcej niż 3% ogólnej sumy danego składnika kosztu. Pozostałe koszty z tych tytułów obciążają lokale wynajmowane.
 15. Odpis na fundusz remontowy ustala się na podstawie planu remontów.
 16. Stawki opłat za poszczególne rodzaje lokali mogą być odpowiednio zwiększane lub zmniejszane współczynnikami korygującymi, w szczególności w przypadku korzystania w części z lokalu mieszkalnego na cele działalności gospodarczej albo wynajmowania bądź oddawania w bezpłatne używanie całości lokalu mieszkalnego albo całości lub części lokali użytkowych i garaży oraz zależnie od położenia lokalu na kondygnacji.

17. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, użytkowymi i garażami, w tym zatwierdzanie wskaźników podziału kosztów, określenie cech atrakcyjności i ustalanie współczynników korygujących stawki opłat oraz ustalanie wysokości opłat (stawki) za korzystanie z poszczególnych rodzajów lokali uchwała Rada Nadzorcza.
18. Jeżeli lokal spółdzielczy zajmowany jest bez tytułu prawnego, wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z niego określa Rada Nadzorcza uwzględniając uzyskiwane przez Spółdzielnię ceny za najem danego rodzaju lokali.

§ 41

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin ten powinien przewidywać, że w przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkiem zwalnającym i otrzymującym lokal. Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek zwalniający lokal typu lokatorskiego otrzymuje od Spółdzielni zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia ponadnormatywnego (po uwzględnieniu kosztów zużycia), a członek obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę. W przypadku zwolnienia lokalu typu własnościowego wypłacana członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne.

§ 42

1. Opłaty, o których mowa w § 40 powinny być uiszczane z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni - nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.

3. Opłaty za lokale mieszkalne i użytkowe postawione do dyspozycji przed 15 dniem miesiąca pobierane są za cały miesiąc, zaś po 15 dniu miesiąca - za pół miesiąca.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za cały okres opóźnienia.
5. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
6. **O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków i osoby niebędące członkami, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Jednakże w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić w/w osoby co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.**
7. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę postępowania sądowego ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

IV. Ustanie członkostwa

§ 43

Członkostwo ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka ze Spółdzielni,
2. wykluczenia członka ze Spółdzielni,
3. wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
4. śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania.
5. podjęcia przez Spółdzielnię uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 44

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 45

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
 - 1/ świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2/ uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 3/ uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4/ świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

§ 46

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił udziału lub wpisowego w terminie określonym statutem,
 - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - 3) zbył lub zrzekł się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie wypowiedział stosunku członkostwa,
 - 4) zbył ekspektatywę prawa odrębnej własności, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni i nie wypowiedział stosunku członkostwa,

- 5) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- 6) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- 7) zbył lub utracił prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

§ 47

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Jeżeli zawiadomiony członek nie przybędzie Rada Nadzorcza rozpatruje wniosek bez jego udziału. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.

Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia;
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej;
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka o wykreśleniu lub wykluczeniu ze Spółdzielni na piśmie wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje prawo zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem lub odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem. Członkowi przysługuje prawo uczestniczenia w obradach Zebrania Przedstawicieli przy rozpatrywaniu odwołania i jego popieranie. Odwołanie powinno być rozpatrywane na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia jego wniesienia. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem.
4. Do uchwał i odwołań w przedmiocie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio tryb postępowania przewidziany dla wykreślenia lub wykluczenia członka.

§ 48

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

V. Skutki ustania członkostwa

V.A. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu

§ 49

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w Statucie. W razie gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 50

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

małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien pod rygorem wygaśnięcia prawa w terminie jednego roku od dnia śmierci członka złożyć deklarację członkowską.

2. Jeżeli małżonek ten nie złoży deklaracji członkowskiej w terminie, o którym mowa w ust.1, Spółdzielnia wyznacza w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż sześć miesięcy, uprzedzając, że niedopełnienie tego obowiązku może powodować podjęcie uchwały o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 51

1. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o której mowa w paragrafie poprzedzającym, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim zamieszkałym razem z byłym członkiem przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i ustanowienie prawa do lokalu po byłym członku.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

V.B. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu

§ 52

skreśla się

§ 53

skreśla się

§ 54

Opróżnienie lokalu, do którego przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu następuje w trybie i na warunkach określonych w § 49 ust.2.

V.C. skreślony

V.D. Ustanie członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy

§ 57

1. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu małżonek, dzieci oraz inne osoby bliskie zamieszkałe razem z byłym członkiem mają roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy w kolejności przysługującej byłemu członkowi, jeśli odpowiadał on statutowym warunkom otrzymania mieszkania spółdzielczego, przy czym małżonkowi roszczenie to przysługuje niezależnie od miejsca zamieszkania.
2. § 51 ust.2 stosuje się odpowiednio.

§ 58

1. W razie śmierci członka przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców.
2. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu małżonkowi, dzieciom oraz innym osobom bliskim, które zamieszkiwały z nim razem przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i uzyskanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługującego byłemu członkowi.

V.E. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu

§ 59

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:
 - 1/ w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu - zwrot udziału i wkładu mieszkaniowego na zasadach przewidzianych w § 11 ust. 4,
 - 2/ w przypadku własnościowego prawa do lokalu - zwrot udziału i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu na zasadach przewidzianych w § 11 ust. 5
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli

- nie uzyskali członkostwa w trybie przewidzianym w § 57 ust. 1, przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.
3. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed uzyskaniem własnościowego prawa do lokalu byłemu członkowi przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
 4. W sytuacji przewidzianej w § 58 ust. 1 spadkobiercom członka przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
 5. Postanowienia ust. 3-4 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego.

§ 60

Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1/ z tytułu udziałów - na dzień ustania członkostwa,
- 2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego - na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu),
- 3/ z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego - na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 4/ z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - na dzień ustania członkostwa.

§ 61

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej powinna być dokonana:
 - 1/ z tytułu udziałów - w terminie zwrotu wkładów, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat
 - 2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku
 - 3/ z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego - nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku

- 4/ z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu budowlanego i mieszkaniowego - w ciągu trzech miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust.1 pkt 2 przed upływem jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

VI. Najem lokali

§ 62

Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być zarówno członkowie Spółdzielni jak i inne osoby fizyczne i prawne.

§ 63

1. O kolejności zawierania umów decyduje wynik przetargu na najem lokalu z zastrzeżeniem postanowień § 64.
2. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 64

W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla członków, Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej wynajmuje lokal wybranemu najemcy zapewniającemu realizację powyższego celu.

§ 65

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

§ 66

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i znajdujących się w nim urządzeń.

VII. Organy Spółdzielni

§ 67

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1/ Walne Zgromadzenie,
 - 2/ Rada Nadzorcza,
 - 3/ Zarząd,
 - 4/ skreśla się.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni oraz przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Zasady zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, obradowania na nich i podejmowania uchwał przez te organy określa Ustawa, Statut i uchwalone na jego podstawie regulaminy.

VII.A. skreśla się

VII. A¹. Walne Zgromadzenie

§68a

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części, gdy liczba członków przekroczy 500. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. W poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia biorą udział członkowie, którym przysługuje uprawnienie do lokalu w danej nieruchomości.
4. Członek nie może brać udziału w więcej niż jednej części Walnego Zgromadzenia.
5. Członek, któremu przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nie objętych jedną częścią Walnego Zgromadzenia, winien wskazać prawo, z którego wywodzi uprawnienie do uczestniczenia w obradach danej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku braku wskazania takiego prawa przynależność członka do danej części Walnego Zgromadzenia określa Zarząd Spółdzielni.
6. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
7. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w

Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela ustawowego, który nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.

8. Członek ma prawo podczas obrad Walnego Zgromadzenia korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 69b

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie również na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) Przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Rada Nadzorcza, Zarząd lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia oraz mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad lub przedstawić projekty uchwał, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zarząd winien wyłożyć do wglądu w siedzibie Spółdzielni zgłaszane projekty uchwał lub projekty uchwał wynikające z żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
8. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 70c

I.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są członkowie uprawnieni do uczestnictwa w danej części Walnego Zgromadzenia, na piśmie na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. **Zawiadomienie przekazuje się na piśmie wszystkim członkom spółdzielni poprzez :**
 - wrzucenie do skrzynki pocztowej,
 - wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
 - zamieszczenie na stronie internetowej.
3. Związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw lub projektów uchwał, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków, osób i organizacji wymienionych w ust. 1 na 7 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych.

II.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 70c. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie projekty uchwał wynikające z porządku obrad. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków. Warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku,

gdy na zebrania danej części Walnego Zgromadzenia nie przybył żaden z uprawnionych członków (oczekujących).

4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. Uchwałę 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.
5. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej są podejmowane bez względu na liczbę członków obecnych na każdej z części Walnego Zgromadzenia.
7. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem głosowań w sprawie wyborów i odwołania delegatów na zjazd związków, w których Spółdzielnia może być zrzeszona oraz wyborów do organów Spółdzielni. Na żądanie 1/3 członków obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia zarządza się głosowanie tajne także w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 71d

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Każde z części Walnego Zgromadzenia wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. W sprawach nieuregulowanych przepisami prawa lub statutu w zakresie obradowania Walnego Zgromadzenia i podejmowania uchwał rozstrzyga prezydium zebrania.
4. Każde z części Walnego Zgromadzenia wybiera następujące komisje:
 - a) mandatowo – skrutacyjną,
 - b) wniosków.
5. W przypadku zamieszczenia w porządku obrad wyborów do organów Spółdzielni, każde z części Walnego Zgromadzenia wybiera ponadto komisję wyborczą.

6. Każda z komisji winna liczyć co najmniej dwóch członków, którzy spośród siebie wybierają przewodniczącego i sekretarza komisji.
7. Do zadań komisji mandatowo – skrutacyjnej należy:
 - a) sprawdzenie, czy posiedzenie części Walnego Zgromadzenia zostało zwołane zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu,
 - b) ustalenie na podstawie list obecności liczby członków obecnych na posiedzeniu,
 - c) obliczanie wyników głosowania,
 - d) sporządzanie list zgłoszonych kandydatur w wyborach do organów Spółdzielni oraz na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
8. Do zadań komisji wniosków należy:
 - a) uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na wnioski:
 - wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za ich realizację,
 - wnioski kwalifikujące się do odrzucenia
 - b) rozpatrywanie wniosków zgłoszonych w toku obrad.
9. Do zadań komisji wyborczej należy:
 - a) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów Spółdzielni,
 - b) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do organów Spółdzielni i przekazanie jej do komisji mandatowo – skrutacyjnej.
10. Każda z komisji ze swej działalności sporządza protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
11. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 72e

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,

- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwały w sprawie zgody na zmianę tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego dotychczas na warunkach najmu,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 17) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków.

§ 73f

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad przyjętego na początku zebrania.
2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej części Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia lub jego część referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd spółdzielni.

4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
5. Walne Zgromadzenie może zdecydować o przeprowadzeniu dyskusji na kilkoma punktami porządku łącznie.
6. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 2 minut.
7. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela głosu w dyskusji według kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos.
8. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 74g

I.

1. Poza kolejnością przewodniczący części Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - 1) przerwę w obradach,
 - 2) ograniczenie czasu przemówień,
 - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
 - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
 - 5) przeprowadzenie głosowania tajnego,
 - 6) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad oraz głosowań.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik części Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 3, głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący części Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku. Wnioski w sprawach formalnych przyjmuje się w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
5. Po wyczerpaniu listy mówców przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.

6. Komisja wnioskowa przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek i wniosków wraz ze swoją opinią.
7. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
8. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub statut wymagają dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.
9. Każda uchwała poddana pod głosowanie danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta. Uchwała winna być podpisana przez przewodniczącego i sekretarza danej części Walnego Zgromadzenia.

II.

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Protokoły z każdej części Walnego Zgromadzenia do czasu zebrania jego ostatniej części przechowuje Zarząd a następnie przekazuje je Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej ostatniej części Walnego Zgromadzenia celem zsumowania narastająco głosów oddanych za poszczególnymi uchwałami.
6. Protokół Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, która autoryzowała treść podjętych uchwał oraz potwierdziła, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarz ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
7. Protokół, o którym mowa w ust. 6 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 75h

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
5. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
6. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
7. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
8. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanej w sposób wskazany w statucie.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 76i

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej.
2. Liczbę mandatów członków Rady Nadzorczej, które są do obsadzenia z nieruchomości obejmującej daną część Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza biorąc za podstawę liczbę członków w danej nieruchomości, proporcjonalnie do liczby tych członków. Z każdej

nieruchomości obejmującej daną część Walnego Zgromadzenie winien być wybrany co najmniej 1 członek Rady Nadzorczej.

3. **Prawo zgłaszania kandydata na członka Rady Nadzorczej przysługuje grupie co najmniej 20 członków Spółdzielni. Jeden członek może poprzeć kandydaturę tylko jednej osoby. Zgłoszenie (z podpisami członków, numerami PESEL i adresami zamieszkania) winno nastąpić w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o posiedzeniu pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Do zgłoszenia winno być dołączone oświadczenie kandydata wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje dotyczące:**
 - **Zatrudnienia w Spółdzielni,**
 - **Prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,**
 - **Pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,**
 - **Zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,**
 - **Liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.**
4. Kandydatem do Rady Nadzorczej może być członek Spółdzielni posiadający minimum wykształcenie średnie, wiedzę z zakresu prawa spółdzielczego i zasad funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej oraz nienaganną opinię w środowisku. Kandydat na członka Rady Nadzorczej nie może być właścicielem lub współwłaścicielem podmiotów świadczących usługi na rzecz Spółdzielni.
5. Kandydatury na członków Rady Nadzorczej zostają poddane pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

§ 77j

1. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Zgłoszonych kandydatów komisja mandatowo-skrutacyjna wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
3. Głosowanie w wyborach do organów spółdzielni dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej nazwisk ustalonej przez komisję mandatowo-skrutacyjną na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż

przedstawione przez komisje mandatowo-skrutacyjna. Jeżeli na karcie do głosowania skreślona jest równa lub większa liczba kandydatów niż ma być wybrana karta jest ważna, a głosy zalicza się tym kandydatom, którzy nie zostali skreślani.

4. Karty do głosowania wręcza członkom komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący części Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wycytani kolejno podchodząc od urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania.
5. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nie ważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani w poszczególnych nieruchomościach zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów.
6. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taka samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, mandat pozostaje nieobsadzony.
7. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekroczyć liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
8. Wybory na nie obsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

VII. B. Rada Nadzorcza

§ 77

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 78

1. Rada Nadzorcza składa się z 16 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni. Liczbę członków Rady wybieranych z poszczególnych nieruchomości obejmujących daną część Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza.

2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
4. Ukonstytuowanie Rady Nadzorczej winno nastąpić w terminie 14 dni od daty odbycia zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym ogłoszono jej nowy skład.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

§ 79

skreśla się

§ 80

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 1. odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 2. zrzeczenia się mandatu,
 3. ustania członkostwa w Spółdzielni,
 4. odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną lub ustania przedstawicielstwa.
2. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej:
 1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości:

• Przewodniczący	50 %
• V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej	40%
• Przewodniczący Komisji	40%
• Sekretarz Rady Nadzorczej	40%
• Członkowie Rady Nadzorczej	30%

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym

warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.

3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 członkom tego organu nie przysługuje.

§ 81

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady, może wejść do końca kadencji wybrany przez Walne Zgromadzenie inny członek Spółdzielni. Wybór nowych członków Rady Nadzorczej jest konieczny w przypadku zmniejszenia liczby jej członków poniżej 13.

§ 82

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programu działalności społeczno-wychowawczej,
 - 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a. badanie okresowych sprawozdań oraz bilansu,
 - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenie nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
 - 5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
 - 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach - do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładu,

- 10/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na remont budynku,
 - 11/ uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
 - 12/ uchwalanie regulaminów komisji Rady Nadzorczej oraz porządku domowego w budynkach Spółdzielni,
 - 13/ uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
 - 14/ **dokonanie podziału Walnego Zgromadzenia na określoną ilość części w oparciu o propozycje przedstawione przez Zarząd,**
 - 15/ **uchwalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,**
 - 16/ **określenie liczby członków Rady Nadzorczej wybieranych z poszczególnych nieruchomości,**
 - 17/ wybór i odwoływanie członków Zarządu w tym Prezesa i jego Zastępcy,
 - 18/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
 - 19/ uchwalanie szczegółowych zasad ustalania równowartości lokalu,
 - 20/ podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 21/ uchwalanie regulaminu przyjmowania w poczet członków, zawierania umów i zamiany mieszkań,
 - 22/ uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 23/ uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
 - 24/ uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i przedstawianie wniosków z przeprowadzonej lustracji Zebraniu Przedstawicieli,
 - 25/ uchwalanie szczegółowych zasad wnoszenia wpłaty uzupełniającej na wkład budowlany przy przekształcaniu lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe, udzielania bonifikat i zwrotu kwoty objętej bonifikatą,
 - 26/ uchwalanie regulaminu przetargów na najem lokalu,
 - 27/ wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego,
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 83

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Nadzwyczajne posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 84

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i zaproszeni goście.

§ 85

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący Rady, Zastępca Przewodniczącego Rady, Sekretarz, Przewodniczący Komisji.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

§ 86

Rada Nadzorcza uchwała regulamin określający tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz formy pracy komisji Rady.

VII.C. Zarząd

§ 87

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym Prezesa i jego Zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Prezes organizuje pracę Zarządu i kieruje jego działalnością.
3. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu z ważnych powodów z pisemnym uzasadnieniem. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absoltorium.

4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 88

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1/ podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz zawierania umów z członkami,
 - 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno -wychowawczej,
 - 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5/ sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansu oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8/ udzielanie pełnomocnictw,
 - 9/ współdziałanie z terenowymi organami administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 89

1. Zarząd pracuje kolegiąlnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych regulaminem.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu.

§ 90

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba o której mowa w ust.1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 88 ust.2 pkt 1, 2, 5, 6, 7 i 8.
3. Postanowienia ust.1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 91

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (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 skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 92

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju, lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa, o którym mowa w ust.1, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

VII.D. skreśla się

VII.E. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. O uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej rozstrzyga Walne Zgromadzenie na najbliższym zebraniu, nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy od dnia podjęcia uchwały o zawieszeniu bądź odwołaniu członka.
8. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

VIII. Gospodarka Spółdzielni

§ 96

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 1. fundusz udziałowy,
 2. fundusz zasobowy,
 3. fundusz wkładów mieszkaniowych,
 4. fundusz wkładów budowlanych,
 5. fundusz wkładów zaliczkowych,
 6. fundusz remontowy składający się z funduszu poszczególnych oznaczonych nieruchomości oraz funduszu mienia Spółdzielni obejmującego obiekty, które nie są zaliczane do Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
 7. fundusz na spłatę kredytów i odsetek,
 8. i inne fundusze nie obciążające kosztów działalności Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
4. Finansowanie remontów jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości przy czym Walne Zgromadzenie może podać uchwałę uprawniającą Zarząd Spółdzielni do dysponowaniu funduszem remontowym na dotychczasowych zasadach przez określony z góry czas, przy jednoczesnym prowadzeniu ewidencji wpływów i wydatków odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.

§ 97

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni.
2. Nadwyżkę bilansową przeznacza się na:
 1. pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych,

2. zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
3. utworzenie i obsługę innych funduszy.

§ 98

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:

1. fundusz zasobowy,
2. fundusz udziałowy,
3. fundusz remontowy.

§ 99

1. Roszczenia byłego członka Spółdzielni do funduszu zasobowego i pozostałego majątku Spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości i są zaspokajane według zasad obowiązujących w tym zakresie.
2. Wysokość partycypacji byłych członków w majątku Spółdzielni jest proporcjonalna do wysokości wniesionych przez nich udziałów oraz czasu w jakim udziały te zasilają fundusze Spółdzielni.

IX. Przepisy końcowe

§ 100

Kadencja obecnych organów Spółdzielni trwa nadal i wygasa stosownie do postanowień Statutu.

§ 101

1. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu z tym zakresie.
3. Wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.
4. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasa z upływem okresu na jaki zostali wybrani.

§ 102

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy ustawy „Prawo Spółdzielcze”, oraz innych ustaw.

**Niniejszy Statut został uchwalony
przez XIV Zebranie Przedstawicieli
Członków Spółdzielni z dnia 29.06.1995r.
z późniejszymi zmianami uchwalonymi przez XV Zebranie
Przedstawicieli Członków w dniu 27.06.1996r, XVI Zebranie
Przedstawicieli w dniu 27.06.1997r, XVIII Zebranie Przedstawicieli w
dniu 29.06.1999r, XIX Zebranie Przedstawicieli w dniu 27.06.2000r.,
XXI Zebranie Przedstawicieli w dniu 27.06.2002r, XXII Zebranie
Przedstawicieli w dniu 23.06.2003r., XXV Zebranie Przedstawicieli w
dniu 27.04.2006r. XXVIII Zebranie Przedstawicieli w dniu
29.11.2007r., III Walne Zgromadzenie w dniu 28.06.2010r.**

SPIS TREŚCI:

I.	Postanowienia ogólne	s. 1
II.	Członkowie	2
III.	Prawa i obowiązki członków	5
	A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	7
	B. Wpisowe, udziały, wkłady	9
	C. Spółdzielcze prawo do lokalu	16
	D. Ustanowienie praw do lokali	19
	E. Zamiana mieszkań	21
	F. Używanie lokali	23
	G. Opłaty za używanie lokali	23
IV.	Ustanie członkostwa	27
V.	Skutki ustania członkostwa	30
	A. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	30
	B. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu	31
	C. (skreślony)	31
	D. Ustanie członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy	32
	E. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu	32
VI.	Najem lokali	34
VII.	Organy Spółdzielni	34
	A. (skreślony)	35
	A ¹ Walne Zgromadzenie	35
	B. Rada Nadzorcza	45
	C. Zarząd	49
	D. (skreślony)	51
	E. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	52
VIII.	Gospodarka Spółdzielni	53
IX.	Przepisy końcowe	54