

TEKST JEDNOLITY

STATUT

**Spółdzielni Mieszkaniowej
" *SKARBEK* "**

W WAŁBRZYCHU

Spis treści :

Dział I.	Postanowienia ogólne	2
Dział II.	Członkowie	3
Dział III.	Prawa i obowiązki członków	6
Dział IIIA.	Prawa i obowiązki właścicieli lokali wyodrębnionych na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	9
Dział IV.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	10
Dział V.	Wpisowe i udziały – uchylony	11
Dział VI.	Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia tytułów prawnych do lokali	11
Dział VII.	Tytuły prawne do lokali	14
	Rozdział A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	17
	Rozdział B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	19
	Rozdział C. Odrębna własność lokalu	20
	Rozdział D. Najem lokalu	21
Dział VIII.	Przekształcanie tytułów prawnych do lokali	22.
Dział IX.	Lokale mieszkalne nabyte przez Spółdzielnię od zakładów pracy	24
Dział X.	Zamiany mieszkań	25
Dział XI.	Używanie lokali. Opłaty za używanie lokali	25
Dział XII.	Ustanie członkostwa	29
Dział XIII.	Skutki ustania członkostwa	30
	Rozdział A. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	30
	Rozdział B. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	32
	Rozdział C. Uchylony	33
	Rozdział D. Uchylony	33
Dział XIV.	Organy Spółdzielni	33
	A. Walne Zgromadzenie	34
	B. Rada Nadzorcza	45
	C. Zarząd	49
	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	51
Dział XV.	Gospodarka Spółdzielni	52
	Postanowienia końcowe	57

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa "Skarbek" w Wałbrzychu, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwana dalej „usm”, innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wałbrzych, ul. Moniuszki Nr 66I.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Wałbrzycha i powiatu wałbrzyskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Spółdzielnia Mieszkaniowa utworzona została w związku z likwidacją Zakładów Górniczych Wałbrzyskich Kopalń Węgla Kamiennego.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością Jej członków.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
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
- 2a. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) ustanawianie na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych;
 - 2) ustanawianie na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych i garaży);
 - 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków;
 - 5) zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) nieruchomości;

- 6) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być ponadto :
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania 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 lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą związaną z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1 poprzez :
 - 1) działalność produkcyjną na potrzeby własne i sprzedaż,
 - 2) działalność handlową i usługową,
 - 3) nabywanie terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 4) wydzierżawianie lub zbywanie terenów,
 - 5) wydzierżawianie urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 6) prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej w interesie i z korzyścią swoich członków poprzez wejście w związki gospodarcze. Decyzje o przystąpieniu lub wystąpieniu z nich podejmuje Walne Zgromadzenie.
 - 7) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności” lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art.16 ustawy z dnia 16 września 1982r – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 4 a

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą :
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
 - 2) mieszkalnego
 - 3) nabycia ekspektatywy własności
 - 4) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu,
 - 5) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało wcześniej nabyte,
 - 6) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art.15 ust.4 usm, w przypadkach przewidzianych w art.15 ust.2 i ust.3 ustawy usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art.15 ust.2 lub ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt.6 niniejszego ustępu,
 - 7) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnie, o których mowa w art.15 ust.4 usm, w przypadkach przewidzianych w art.15 ust.2 i ust.3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
 - 8) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

2. Przepisy §4 ust.1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art.17 ze znacznikiem 19 usm lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art.27¹ usm.
3. Członkiem Spółdzielni może być najemca , o którym mowa w art.48 ust.1 usm. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli stosuje się odpowiednio.
4. W przypadkach określonych w ust. 1 Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole zarządu, który jest podstawą zmian w rejestrze członków.
5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do niezwłocznego poinformowania Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust.1.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności albo ekspektatywa własności należy do kilku osób , członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich , chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu , nie dłuższego niż 12 miesięcy , wyboru dokonuje Spółdzielnia.
Do czasu rozstrzygnięcia , o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim , osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
7. Jeżeli prawo określone w ust.6 zostało nabyte przez kilka osób z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru o którym mowa w w/w ustępie i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu, najemcę spółdzielczego lokalu mieszkalnego o którym mowa w art.48 ust.1 usm jest złożenie deklaracji członkowskiej . Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo .
2. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd .
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty podjęcia decyzji o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w ust. 1 niniejszego paragrafu
6. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
7. W razie decyzji odmownej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
8. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo prawo najmu byłego lokalu zakładowego należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich.

§ 6 uchylony

§ 7 uchylony

§ 8 uchylony

§ 8a

1. Spółdzielnia 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, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych , zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr .

DZIAŁ III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 9

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 do udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika, a także prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad Zebrania dodatkowych spraw,
- 3a) uchylony
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z wyłączeniem dostępu do informacji objętych ochroną danych osobowych. Koszty sporządzenia odpisów i kopii w/w dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty sporządzenia odpisów określa Zarząd Spółdzielni
- 6) uchylony
- 7) prawo otrzymania kopii umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, jeżeli nie narusza to prawa tych osób i nie istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono otrzymania kopii umów, o których mowa wyżej, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do wydania w/w dokumentów. Wniosek należy złożyć w terminie 7-miu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy
- 8) prawo do zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od decyzji organów samorządowych Spółdzielni w sposób i terminach ustalonych w Statucie,
- 10) prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich wspólnych pomieszczeń i urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nienaruszający zasady współżycia społecznego,
- 11) prawo do odpłatnego korzystania z usług Spółdzielni,
- 12) prawo żądania zawarcia umowy :
 - uchylony

- przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
- 13) prawo do zamiany zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- 14) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 15) prawo udziału w nadwyżce bilansowej.

§ 10

Członek obowiązany jest :

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) uchylony
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany. Obowiązek ten nie dotyczy osób ubiegających się o członkostwo jako współmałżonek członka oraz najemców byłych mieszkań zakładowych przejętych przez Spółdzielnię nieodpłatnie, ubiegających się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 4) Uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
- 5) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenia oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 6) uchylony
- 7) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie wszelkich danych niezbędnych Spółdzielni do zarządzania lokalem w tym zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu,
- 8) używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywać go w należyтым stanie,
- 9) przestrzegać zasad współżycia społecznego,
- 10) przestrzegać przepisów regulaminu porządku domowego obowiązującego w Spółdzielni oraz regulaminu prawa miejscowego w tym zakresie,
- 11) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 12) na żądanie administracji umożliwić swobodny dostęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub

usunięcia awarii, w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, a także w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę,

- 13) uchylony
- 14) uchylony
- 15) ponieść wszystkie koszty związane z przeniesieniem na osoby uprawnione prawa własności lokalu
- 16) uchylony
- 17) uchylony
- 18) pokryć koszty wydania odpisów i kopii dokumentów wskazanych w art. 8¹ ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z wyjątkiem odpisów Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

DZIAŁ III A PRAWA I OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI LOKALI WYODRĘBNIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

§ 10a

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni ma prawo :

- 1) zgłaszania wniosków w sprawach związanych z nieruchomością, w której posiada prawo własności do lokalu,
- 2) wystąpienia do Zarządu Spółdzielni o zwołanie zebrania właścicieli,
- 3) otrzymania Statutu Spółdzielni i regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z wyłączeniem dostępu do informacji objętych ochroną danych osobowych – w zakresie spraw dotyczących właścicieli.

Właściciel ponosi koszty sporządzenia odpisów, za wyjątkiem odpisu Statutu i regulaminów na jego podstawie sporządzonych;

- 4) żądania kalkulacji wysokości opłat, o których mowa w § 45 ust.4 Statutu,
- 5) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat (do uiszczania których właściciel lokalu jest zobowiązany) bezpośrednio na drodze sądowej,
- 6) współkorzystania z nieruchomości wspólnej, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz
w sposób nienaruszający zasady współzycia społecznego i w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli,
- 7) do odpłatnego korzystania z usług Spółdzielni,
- 8) korzystać z pożytków i przychodów zgodnie z art.45 ust.5 Statutu.
- 9) ubiegać się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni

- 10) zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 85 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 10b

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni ma obowiązek :

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni w zakresie dotyczącym właścicieli lokali,
- 2) używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywać go w należywym stanie,
- 3) przestrzegać zasad współżycia społecznego,
- 4) przestrzegać przepisów regulaminu porządku domowego obowiązującego w Spółdzielni oraz przepisów prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokali oraz innych kosztów zgodnie z § 45 ust.4 Statutu,
- 6) na żądanie Zarządu Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, remontu, konserwacji albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 7) uiszczać terminowo wymagane opłaty.

DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 11

1. Wnioski członków skierowane do Rady Nadzorczej lub Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku zawiadamia się zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złożył odwołania, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tekstu uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Członek ma prawo do wzięcia udziału w posiedzeniu organu odwoławczego.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Powyższe unormowania stosuje się również w wypadkach wniosków i skarg składanych przez członków Spółdzielni, a dotyczących działalności służb etatowych i organów spółdzielni oraz osób je reprezentujących.

§ 11a uchylony

DZIAŁ V. WPISOWE I UDZIAŁY - uchylony

§ 12 uchylony

DZIAŁ VI. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 13

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków, za wyjątkiem ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali zajmowanych przez najemców byłych mieszkań zakładowych przejętych przez Spółdzielnię nieodpłatnie.
Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie o budowę lokalu.

§ 14 uchylony

§ 15

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenia w trybie § 57 statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 15b .
2. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 15c.
3. Przy ustanawianiu spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, do których wygasło dotychczasowe prawo przysługujące osobom zajmującym lokale na zasadach umowy najmu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali bez posiadanego wkładu mieszkaniowego – obowiązuje wniesienie wkładu mieszkaniowego w wysokości 10% wartości rynkowej lokalu – określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 15a

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca nie wniesiony wkład mieszkaniowy oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 45, wraz z odsetkami i kosztami windykacyjnymi, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 15b

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 57 statutu występują osoby uprawnione spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa, z którego potrąca się kwoty zaległych opłat o których mowa w § 45 wraz z odsetkami i kosztami windykacyjnymi a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 15c

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, z którego potrąca się kwoty zaległych opłat o których mowa w § 45 wraz z odsetkami i kosztami windykacyjnymi a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku jego zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w wyniku jego zamiany.

§ 15d uchylony

§ 15e

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób

przewidziany w ust.2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 45, wraz z odsetkami i kosztami windykacyjnymi, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu o którym mowa w art.7 ust.1 usm. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 16 uchylony

§ 17 uchylony

§ 18

Unormowania zawarte w § 15a, § 15b i § 15c Statutu, a dotyczące rozliczeń z tytułu wkładu mieszkaniowego, jego części bądź wartości rynkowej, nie stosuje się w przypadkach, gdy członkowie, którzy uzyskali spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu byli zwolnieni z wniesienia wkładu mieszkaniowego.

§ 18a

Tryb i zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ VII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 19

Dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może :

1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących współwłasność Spółdzielni,
2. uchylony
3. ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących współwłasność Spółdzielni,

4. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących współwłasność Spółdzielni.

§ 20

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania lub ustał najem lokalu – może być przez Spółdzielnię zadysponowany w drodze przetargu nieograniczonego na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 57 i § 34 ust. 1a Statutu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu w drodze przetargu nieograniczonego.
3. Ogłoszenia o przetargu zamieszcza się w prasie lokalnej i w siedzibie Spółdzielni w terminie co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
4. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo otrzymania tytułu prawnego do lokalu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu określa § 20a Statutu.
5. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji osobie, która wygrała przetarg, uiszcza ona opłaty, o których mowa w § 45 Statutu.

§ 20a

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa lub ustania najmu do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Ogłoszenie o przetargu określa w szczególności :
 - typ i lokalizację mieszkania,
 - wysokość ceny wywoławczej i wysokość wadium,
 - sposób i termin wpłacenia wadium,
 - termin i warunki przeprowadzenia przetargu,
 - informację, że Spółdzielnia zastrzega sobie prawo odwołania przetargu bez podania przyczyny,
 - informację o możliwości obejrzenia lokalu.
3. W przetargu uczestniczą tylko osoby, które wpłaciły wadium, pod rygorem unieważnienia przetargu. Wyjątek stanowią współmałżonkowie i pełnomocnicy zainteresowanych, posiadający właściwe umocowanie (notarialne lub potwierdzone przez pracownika Spółdzielni).

4. Przed terminem przeprowadzenia przetargu osoby zainteresowane lokalem mieszkalnym mogą zapoznać się ze stanem technicznym tego lokalu.

5. Ceną wywoławczą na wyłonienie nabywcy na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego jest wartość rynkowa tego lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego. Wysokość wadium każdorazowo ustala zarząd Spółdzielni.

Wpłacone wadium zalicza się osobie wygrywającej przetarg, na poczet należnej kwoty uzyskanej w wyniku przetargu. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli wygrywający nie wpłacił kwoty wylicytowanej w przetargu we wskazanym przez Spółdzielnię terminie.

Osobom, które nie wygrały przetargu, wadium zostaje zwrócone bezpośrednio po zakończeniu przetargu.

6. Przetarg przeprowadza powołana przez Zarząd Spółdzielni, spośród pracowników Spółdzielni, trzyosobowa komisja przetargowa. W przetargu uczestniczy dodatkowo radca prawny Spółdzielni lub główny księgowy Spółdzielni.

W przetargu może uczestniczyć członek Rady Nadzorczej Spółdzielni.

7. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego – licytacji, w sposób następujący : po wywołaniu przetargu, prowadzący przetarg podaje do wiadomości obecnych dane przedstawione w zawiadomieniu o przetargu. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem wwyż do pełnych złotych. Cena zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik przetargu zaoferuje cenę wyższą. Przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie najwyższą cenę i po trzecim wywołaniu tej ceny przetarg zostaje zamknięty. Przetarg uważa się za niedoszły do skutku, o ile nikt nie zaoferuje ceny wyższej od ceny wywoławczej. Uznaje się za skuteczny przetarg, do którego przystąpił tylko jeden uczestnik i zaoferował cenę wyższą od ceny wywoławczej.

8. Lokal będący przedmiotem przetargu postawiony zostanie do dyspozycji osobie, która wygrała przetarg (wylicytowała najwyższą kwotę) od następnego dnia po dacie przeprowadzenia przetargu i z tym dniem będą naliczane opłaty określone w art.4 usm.

9. Z osobą, która wygrała przetarg, Spółdzielnia zawiera umowę notarialną o ustanowienie na jej rzecz odrębnej własności lokalu o której mowa w § 30 Statutu a , której zawarcie uwarunkowane jest wpłaceniem na konto Spółdzielni – w terminie do jednego miesiąca od daty postawienia lokalu do dyspozycji – pełnej kwoty wylicytowanej w drodze przetargu, pomniejszonej o wpłacone wadium.

W przypadkach szczególnie uzasadnionych, na wniosek osoby, która wygrała przetarg, Zarząd Spółdzielni może dokonać wydłużenia terminu wskazanego wyżej maksymalnie do dwóch miesięcy.

10. Z czynności przetargowych komisja sporządza protokół, który podpisują członkowie komisji oraz radca prawny lub główny księgowy Spółdzielni.
11. W przypadku, gdy przetarg nie dojdzie do skutku z uwagi na brak oferentów, cena wywoławcza może być obniżona każdorazowo do 10% przy kolejnych przetargach.

Rozdział A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 21

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa 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 Statucie Spółdzielni i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Z wniesienia wkładu mieszkaniowego, o którym mowa wyżej, zwolnieni są najemcy byłych mieszkań zakładowych przejętych przez Spółdzielnię nieodpłatnie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.

§ 22

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

2. Roszczenie , o którym mowa w ust.1 , przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby .Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 23

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie , których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione , odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art.4 ust.1 usm.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi.

§ 24

1. Jeżeli w toku likwidacji , postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni , nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa , spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa , stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje do spółdzielni , która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

Rozdział B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 25

1. Uchylony.
2. Własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Uchylony
4. Zbycie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
- 5.** Uchylony
6. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
7. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
8. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem art.3 usm. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta . Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
9. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 26 uchylony

§ 27 uchylony

§ 27a uchylony

§ 27b uchylony

§ 28

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców , powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku

wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa , włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. W razie śmierci jednego z małżonków , którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie , przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.
3. Uchylony
4. Uchylony
5. Uchylony
6. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 45 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej

§ 29

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa , spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

§ 29a uchylony

Rozdział C. Odrębna własność lokalu

§ 30

Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego na rzecz osoby lub małżonków, którzy uzyskali to prawo w wyniku przeprowadzonego przetargu w oparciu o § 20a Statutu poprzez zawarcie umowy notarialnej o ustanowienie na jej rzecz odrębnej własności lokalu.”

§ 31 uchylony

§ 32 uchylony

§ 33 uchylony

Rozdział D. Najem lokalu

§ 34

1. Najemcami lokali spółdzielczych na czas nieoznaczony są osoby zamieszkujące w budynkach spółdzielczych nabytych od zakładów pracy, które były najemcami tychże lokali w dacie przejęcia ich na stan Spółdzielni (są to osoby, które nie wyraziły zgody na objęcie tych mieszkań na zasadach spółdzielczego prawa) lub wskutek dokonanej zamiany, nabyły prawa do lokali mieszkalnych.
- 1a. Unormowania zawarte w ust. 1 stosuje się odpowiednio dla osób wskazanych w art. 691 § 1 kodeksu cywilnego.
2. Uchylony
3. Uchylony

§ 35

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
2. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym oraz prawnym lokale użytkowe.
3. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
4. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.
5. Tryb i zasady wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą .
6. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

DZIAŁ VIII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 36

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu na zasadach ustalonych w art.39 *usm.*
3. Uchylony
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają wnioskodawcę na rzecz którego dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 37 uchylony

§ 38

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 spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 45 Statutu
2. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust.1, jeżeli brak jest osób uprawnionych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.
W tym wypadku nie stosuje się art.15 *ust.6 usm* oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 38a

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 45 Statutu.
2. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to

osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia na nich własności określonym w ust.1, spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu.

3. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 38b

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie nie będącej członkiem Spółdzielni, przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze własnościowe 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 nieruchomość powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 38c

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali.
Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
3. W terminie 3-ch miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, o którym mowa w ust.2 większość właścicieli lokali danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art.27 usm.
Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art.30 ust.1a, art.31 i art.32 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali.

4. W przypadku o którym mowa w ust.1 stosuje się przepisy art.24¹ ust.3 i 4.

§ 38d

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażąco lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni, na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może w trybie procesu zażądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

DZIAŁ IX – LOKALE MIESZKALNE NABYTE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ OD ZAKŁADÓW PRACY

§ 39

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowych osób prawnych, państwowych jednostek organizacyjnych, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, Spółdzielnia – w zależności od złożonego wniosku – jest zobowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę :
 - a) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w art.9 usm i Statucie,
 - b) przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w art.48 usm
2. Żądanie, o którym mowa w ust.1 pkt.c, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust.1

§ 40 uchylony

§ 41 uchylony

DZIAŁ X. ZAMIANY MIESZKAŃ

§ 42

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w formie zamiany cywilnej lub zamiany spółdzielczej.
3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego 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 Spółdzielni pod względem formalnym.
5. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
6. Przy rozliczeniu z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów oraz Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Ustawy - Prawo spółdzielcze.

§ 43

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawianie praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ XI. UŻYWANIE LOKALI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 44

1. Otrzymany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.
2. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Zarządu i uzyskanego pozwolenia w trybie przepisów Prawa budowlanego.
3. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu nie wymaga zgody Zarządu, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

4. Członek Spółdzielni udostępniający do używania innym osobom lokal mieszkalny lub użytkowy w całości lub części zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię na piśmie o ilości osób faktycznie korzystających z tego lokalu i stosownie do ilości osób ponosić opłaty związane z utrzymaniem tego lokalu według zasad obowiązujących w Spółdzielni.
5. Członek odpowiada za przestrzeganie regulaminów porządku domowego i utrzymania technicznego lokalu oraz budynku, w którym lokal się znajduje, przez osoby przebywające w jego mieszkaniu.
6. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 45

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.5 i 6.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.5 i 6.

5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w
6. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

§ 45a

1. Opłaty wnoszone przez członków, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa i właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni z tytułu zajmowanego lokalu (w przypadku braku oświadczenia tych osób) zarachowane zostają na pokrycie poszczególnych składników opłat według kolejności : opłata eksploatacyjna (czynsz), świadczenia, fundusz remontowy, pozostałe składniki. Powyższą zasadę stosuje się również do najemców lokali i osób zajmujących lokale bezumownie.
2. W przypadku posiadania zadłużenia wobec Spółdzielni z tytułu opłat związanych z zajmowaniem lokalu (w przypadku braku oświadczenia dłużnika) spełnione świadczenie zalicza się na poczet długu najdawniej wymaganego w kolejności : koszty sądowe i koszty egzekucyjne, odsetki i należności główne.

§ 46

1. Opłaty, o których mowa w § 45, uiszcza się do ostatniego dnia każdego miesiąca. Za datę uiszczenia opłat uważa się datę wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Od nie wpłaconych terminowo należności, o których mowa w § 45 Spółdzielnia może pobierać odsetki za opóźnienie. Odsetki za opóźnienie nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności.
Decyzje w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek podejmuje Zarząd Spółdzielni, o czym winien informować Radę Nadzorczą.
3. Za opłaty, o których mowa w § 45 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz najemcami i osobami zajmującymi lokale bezumownie odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa wyżej, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.”

4. Osoby wymienione w § 45a ust.1 nie mogą samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 5a. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni
- 5b. Zawiadomienia o zmianie opłat wymienionych w ust.5 i 5a uważa się za skutecznie doręczone, jeśli dostarczone zostały poprzez pozostawienie ich w skrzynce odbiorczej adresata, przeznaczonej do składania korespondencji doręczonej bez potwierdzenia odbioru.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, a ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 46a

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni ustalania opłat z tytułu używania lokali oraz obowiązki Spółdzielni i lokatorów dotyczące utrzymania technicznego lokali oraz budynków, sposób rozliczeń Spółdzielni z lokatorami zwalnającymi lokale i zasady porządku domowego określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 46b

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu – to nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadstandardowe wyposażenie i wykończenie lokalu, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu. Dodatkowe wyposażenie lokalu wymaga zgody Spółdzielni.
5. Nakłady, o których mowa w ust.1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

6. Wyposażenie dodatkowe lokalu, wykonane przez członka za zgodą Spółdzielni podlega rozliczeniu (w dacie przejęcia lokalu przez Spółdzielnię) pomiędzy członkiem a Spółdzielnią. W tym przypadku członek zwalniający lokal i przekazujący go do dyspozycji Spółdzielni otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości tegoż wyposażenia przy uwzględnieniu kosztów zużycia.
7. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu zajmowanego na prawach własnościowych, w przypadku jego zbycia, dokonywane jest między osobą zbywającą i nabywającą prawo do lokalu. Powyższa zasada dotyczy osób dokonujących wzajemnych zamian lokali, do których posiadają różne tytuły prawne

DZIAŁ XII. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 47

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą :
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie ,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art.24¹ ust.1i art.26 usm
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa , utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni.

§ 48

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. Wystąpienia członka będącego założycielem albo właścicielem lub najemcą Spółdzielczego lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 4a ust.3 Statutu, którzy mogą w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.
2. Śmierci osoby fizycznej, którą skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć lub ustania osoby prawnej ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni o którym mowa w ust.1 uważa się następnny dzień po złożeniu wypowiedzenia.

§ 49 uchylony

§ 50 uchylony

§ 51 uchylony

§ 51a uchylony

§ 52 uchylony

§ 53 uchylony

§ 54 uchylony

DZIAŁ XIII. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

Rozdział A. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

§ 55

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

§ 55a

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 ust.1 usm za okres co najmniej 6 miesięcy , rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo

niewłaściwego zachowania tej osoby , czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym , Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłata opłat , o których mowa w art.4 ust.1 usm , nie można orzec o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do tego lokalu , jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji , a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

2. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu , o którym mowa w ust. 1 i 2 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 , spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia z zastrzeżeniem art.15 i art.16 ¹ usm , ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu , zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu , zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej . Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba , której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego a której prawo wygasło , zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16 ¹ usm,
 - 2) osoba, o której mowa w art.15 ust.2 usm , zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu

§ 56

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

§ 57

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art.11 usm ,roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust.1 , zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust.1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty , o których mowa w art.4 ust.1 usm.

Rozdział B. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

§ 58 uchylony

§ 59

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku..
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

3. Pełnomocnik, o którym mowa w ust. 2 uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

§ 59a

1. W przypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie prawa do lokalu z mocy prawa, prawo to – jeżeli jest obciążone hipoteką – nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 15e oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 60

W razie śmierci członka, przed ustanowieniem prawa do lokalu, wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców, chyba że nie dokonają oni czynności przewidzianych w postanowieniach § 59, które stosuje się odpowiednio.

§ 61 uchyłony

Rozdział C - uchyłony

§ 62 uchyłony

§ 63 uchyłony

Rozdział D - uchyłony

§ 64 uchyłony

§ 65 uchyłony

§ 66 uchyłony

§ 67 uchyłony

DZIAŁ XIV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 68

1. Organami Spółdzielni są :
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się ważne oddane głosy za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.
6. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie obowiązujące od czerwca 2023 r., w wysokości przewodniczący Rady Nadzorczej – 55%, zastępca przewodniczącego i sekretarz – 45%, pozostali członkowie – 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
7. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 6, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń z zastrzeżeniem, że członek Rady uczestniczył w każdym posiedzeniu. W przypadku nieobecności wynagrodzenie, o którym mowa wyżej przysługiwać będzie proporcjonalnie do ilości posiedzeń, w których brał udział.
8. Jeżeli w danym miesiącu nie odbyło się żadne posiedzenie (Rady, Prezydium, Komisji), to wynagrodzenie, o którym mowa w ust.6 członkom Rady nie przysługuje.

A. Walne Zgromadzenie

§ 69

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków przekroczyła 500.
3. Podział członków Spółdzielni uprawnionych do uczestniczenia w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza przy założeniu, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 70

1. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo winno być udzielone na piśmie pod rygorem

- nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
- 1a) Członek Zarządu Spółdzielni jak również pracownicy Spółdzielni nie mogą być pełnomocnikami na Walnym Zgromadzeniu.
 - 1b). Uczestnik Walnego Zgromadzenia Członków głosuje w trakcie Walnego Zgromadzenia Członków za pomocą karty do głosowania. Karta uprawniająca do głosowania zostaje wręczana osobie, która spełnia warunki uczestnictwa w danej części Walnego Zgromadzenia Członków, w momencie podpisywania listy obecności.
 2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
 3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
 4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
 5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosów.

§ 71

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno-wychowawczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 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 przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,

- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6a) udzielanie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczenie 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 Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 72

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie :
 - a) Rady Nadzorczej
 - b) $\frac{1}{10}$ członków nie mniej jednak niż 10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła odbyć się w ciągu czterech 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.
Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego,
w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 7 dni przed terminem zebrania.

§ 73

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części :
 - członkowie Spółdzielni,
 - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.Członków Spółdzielni zawiadamia się poprzez wywieszenie komunikatu w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady w terminie do 15-tu dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 74

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać : Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1, w terminie do 15-tu dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego

Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10-ciu członków.

3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 75

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 73 Statutu oraz § 74 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust.3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest :
 - a) $\frac{2}{3}$ głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - b) $\frac{2}{3}$ głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) $\frac{2}{3}$ głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) $\frac{3}{4}$ głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielniprzy czym, przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwał uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej – do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 76

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie : przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
- 2a. Przewodniczący oraz Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia wchodzi w skład Kolegium Walnego Zgromadzenia.
3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia, w głosowaniu jawnym, wybierane są zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni następujące komisje :

1) komisję mandatowo-skrutacyjną, w składzie 2-3 osoby

Do zadań komisji należy :

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
- c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego;

2) komisję wnioskową w składzie 2-3 osoby

Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na :

- a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia – w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
- b) na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie;
- 3) inne komisje w miarę potrzeb.
4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują: przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.

7. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.
8. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
9. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
10. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
11. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
12. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
13. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
14. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące :
 - a) sposobu głosowania
 - b) głosowania bez dyskusji
 - c) zakończenia dyskusji
 - d) zamknięcia listy mówców
 - e) zarządzenia przerwy.
15. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden *-za-* i jeden *-przeciw-* wnioskowi.
16. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością.
17. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.
18. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
19. Przed przystąpieniem do głosowania, przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem dalej idącym jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

20. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
21. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli za uchwałą opowiedziało się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących i biorących udział w głosowaniu w Walnym Zgromadzeniu.

§ 77

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 78

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokoły z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7-miu dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni zgodnie z przepisami o archiwizowaniu dokumentów.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.

§ 79

Uchylony

§ 80

1. W ciągu 7-miu dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia (o którym mowa w § 76 ust 2a Statutu) , Kolegium w składzie minimum 80% składu kolegium : przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał i potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte – podpisują : przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
Informację o podjętych uchwałach Zarząd Spółdzielni podaje do wiadomości członkom poprzez umieszczenie jej na tablicy ogłoszeń Spółdzielni i na klatkach schodowych budynków.
3. Protokół, o którym mowa w ust.2, stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 81

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie § 73 ust.3.Statutu.
3. Na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą kandydować osoby będące pracownikami tejże Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim.
4. Uchylony
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady Nadzorczej przez dwie kolejne kadencje.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 73 ust.3 Statutu.
7. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata
 - imienia i nazwiska osób zgłaszających.

8. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących :
 - zatrudnienia w Spółdzielni
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią
 - zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych
 - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
10. Członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
11. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
12. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
13. Głos jest nieważny, jeżeli :
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
15. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
16. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady Nadzorczej określonej w Statucie Spółdzielni.
17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, mandat zostaje nie obsadzony. Wybory na nie obsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 82

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością $\frac{2}{3}$ głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej

części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 73 Statutu był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady nadzorczej.

§ 83

Postanowienia § 81 Statutu mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 84

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

§ 85

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym, czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. 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.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 86

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane, rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym.

W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

B. Rada Nadzorcza

§ 87

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenia w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Osoba będąca członkiem Rady Nadzorczej przez dwie kolejne kadencje, może ponownie kandydować na członka Rady Nadzorczej po upływie co najmniej 1 kadencji, od czasu wygaśnięcia jej mandatu z powodu o której mowa w ust.5.

§ 88 uchylony

§ 89

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą upływu kadencji.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach :
 - a) odwołania większością $\frac{2}{3}$ głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - b) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Uchylony

4. W przypadku zmniejszenia się składu Rady Nadzorczej przed upływem kadencji poniżej liczby członków wybranych przez Walne Zgromadzenie, w miejsce członka Rady, który mandat utracił, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru do końca kadencji tej Rady innego członka.

§ 90

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy w szczególności:
- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzenia kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6a) opiniowanie oraz zatwierdzanie, przedkładanych przez Zarząd zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni.
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej zawierających w szczególności wyniki kontroli oraz ocenę sprawozdań finansowych za okres obejmujący dany rok obrachunkowy,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,

- 11) ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadkach gdy Zarząd Spółdzielni wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 12) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 13) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- 14) uchwalanie regulaminu rozliczania przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali,
- 15) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 16) uchwalanie regulaminu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 17) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
- 18) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 18a) ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu oraz propozycji zmian w tym zakresie.
- 19) uchwalanie regulaminu wybierania i odwoływania członków zarządu spółdzielni,
- 20) uchwalanie regulaminu tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 21) uchwalanie regulaminu montażu i funkcjonowania monitoringu wizyjnego w zasobach,
- 22) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i lokatorów – użytkowników dotyczące utrzymania technicznego lokalu oraz budynku, w którym lokal się znajduje oraz sposób rozliczeń Spółdzielni z lokatorami zwalnającymi lokale,
- 23) uchwalanie regulaminu organizacji i przeprowadzania przetargów na ustanowienie tytułów prawnych do lokali mieszkalnych i użytkowych – wolnych w sensie prawnym,
- 24) uchwalanie regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargów na zbycie prawa wiecznego użytkowania gruntów niezabudowanych w zasobach Spółdzielni,
- 25) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy i adaptacji powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkalne lub handlowo-usługowe,
- 26) udzielanie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności wspólnej,
- 27) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,
- 28) przyjęcie rocznego planu gospodarczego, w tym planowanych remontów, zagospodarowania terenu przyległego do budynku lub powierzchni wspólnych,

- 29) wyrażenie zgody na połączenie dwóch lub więcej lokali w jedną nieruchomość lokalową lub podział lokalu,
 - 30) ustalanie wysokości opłat za używanie lokali oraz ustalania odpłatności na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości,
 - 31) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej
 - 32) podejmowanie uchwał w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej,
 - 33) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art.16 ustawy o własności lokali,
 - 34) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych,
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 91

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodzi : przewodniczący, jego zastępca, sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.
5. Za udział w posiedzeniach prezydium i komisji przysługuje wynagrodzenie na zasadach określonych w § 68 Statutu.

§ 92

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności – zastępca w miarę potrzeb nie mniej niż raz na trzy miesiące. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno zostać zwołane także na wniosek członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu, którzy mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej (podając proponowany porządek

- obrad) lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
- 2a. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej albo Prezes Zarządu nie zwoła albo nie zarządzi głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, w terminie tygodnia od dnia otrzymania żądania, wnioskodawca może samodzielnie zwołać posiedzenie, podając jego datę i miejsce albo zarządzić głosowanie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
 3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek co najmniej $\frac{1}{3}$ członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku. Przy czym dopuszcza się zmianę bądź uzupełnienie porządku obrad na wniosek każdego członka Rady Nadzorczej zgłoszony w trybie określonym Regulaminem, o którym mowa w § 93 Statutu.
 4. uchylony
 5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego Statutem Spółdzielni.
 6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 93

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Zarząd

§ 94

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2 członków, w tym prezesa i jego zastępcy.
3. Członków Zarządu w tym Prezesa i jego zastępcy wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza, zgodnie z regulaminem, o którym mowa w § 90 pkt. 19 Statutu Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.

6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 95

1. Do zakresu działania Zarządu należy :
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, osób które posiadają prawo odrębnej własności lokalu,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 6) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowej i kulturalnej,
 - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 14) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami,
 - 15) uchylony.
 - 16) uchwalanie regulaminów niezbędnych do prawidłowej działalności Spółdzielni, jeżeli sprawy objęte regulaminami nie zostały zastrzeżone do wyłącznej kompetencji innych organów.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej. Zakres sprawozdania określają właściwe powszechnie obowiązujące przepisy.

§ 96

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 97

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 98

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 Nadzorczej ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej 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.5 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie 4 tygodni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

§ 99

1. 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.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

DZIAŁ XV GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 100

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 101

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaka Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 102

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

§ 103

1. Spółdzielnia tworzy :
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 3) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 4) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017r.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 104 d Statutu.
5. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na :
 - a) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych
 - b) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - c) na fundusz zasobowy
6. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie z funduszu remontowego.

§ 104 - uchylony

§ 104a

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie usm mienie jej członków. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art.18 ust.1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art.24¹ i art.26. przepisów ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art.22 oraz art.29 ust.1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Przepisów ustawy, o której mowa w ust.1 o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem ust.1, art.24¹ i art.26. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art.22 ust.2 i 4 ustawy, o której mowa w ust.1, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 usm oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielem).

§ 104b

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 104a ust.1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami Statutu i regulaminów.
2. Opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie :
 - a) kosztów eksploatacji i utrzymania lokali i nieruchomości określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - b) zasad rozliczania kosztów wymienionych w pkt.1 określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 104c

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.

Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach , a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust.2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 104d

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

W przypadku nadwyżki przychodów nad rzeczywiście poniesionymi kosztami Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu.

W przypadku nadwyżki rzeczywiście poniesionych kosztów nad otrzymanymi przychodami – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 104e

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

1. określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość,
2. określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
3. różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
4. możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
5. zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,
6. ostateczny termin rozliczenia z użytkownikami lokali mieszkalnych, zwrotu nadpłaty lub żądania pokrycia niedoboru ustalonego po rozliczeniu zaliczkowych opłat i rzeczywiście poniesionych kosztów w okresie rozliczeniowym (dostawy wody i odprowadzania ścieków).

§ 104f

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności :

1. jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
2. fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
3. okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
4. stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów ciepłych lokalu,
5. stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
6. terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 104g

1. W przypadkach określonych przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. :
 - a) art. 24¹ – podjęcie uchwały przez większość właścicieli lokali w nieruchomości, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
 - b) art. 26 ust.1 – wyodrębnienie własności ostatniego lokalu w nieruchomości rozliczenie kosztów nieruchomości nastąpi według stanu na dzień ustania członkostwa.
Przepis ten stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
2. Rozliczenie, o którym mowa w ust.1 obejmuje koszty wskazane w art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z funduszem remontowym oraz kredyty zaciągnięte na remonty i docieplenia nieruchomości
3. W przypadkach określonych w ust.1, w nieruchomościach na które Spółdzielnia zaciągnęła kredyt bankowy na remonty i docieplenia budynków – należności z tytułu kredytu oraz odsetek stają się natychmiast wymagalne od właścicieli lokali.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 105

Uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli Członków zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 106 uchylony

§ 107 uchylony

§ 108

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

§ 109

Członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017r nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego , spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego , traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

§ 110

Do wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, na podstawie art.48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , które zostały złożone przed dniem 23 lutego 2013r i w wyniku których do dnia wejścia w życie ustawy o której mowa w § 109 Statutu , nie zostało dokonane przeniesienie własności lokalu , stosuje się przepisy znowelizowanej ustawy z dnia 20 lipca 2017r .

Niniejszy Statut zarejestrowano
w Sądzie Rejonowym Wrocław Fabryczna
w Krajowym Rejestrze Sądowym
postanowieniem z dnia
25.07.2023 roku

