

7/18
28.06.2018 r.

- TEKST JEDNOLITY -

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŁOSICACH

Dział I POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1.1 Postanowienia wstępne.

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi : Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łosicach.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łosice.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

1. 1.Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 45), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zmianami).
2. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia o:
 - „SPÓŁDZIELNI” – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową w Łosicach
 - „STATUCIE” - należy przez to rozumieć statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Łosicach,
 - „USTAWIE” - rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - - Ekspektatywie — należy przez to rozumieć powstanie roszczenia o ustanowienie prawa do lokalu.

§ 3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

Spółdzielnia jest dobrowolnym, samodzielny i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność.

§ 5

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

1.2 Cel i przedmiot działalności.

§ 6

„Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.”

§ 7

1. Przedmiotem działalności spółdzielni jest :

- 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – kod PKD 68.20.Z,
- 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – kod PKD 68.10.Z,
- 3) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie – kod PKD 68.32.Z,
- 4) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – kod PKD 41.10.Z,
- 5) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach – kod PKD 81.10.Z,
- 6) niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych – kod PKD 81.21.Z,
- 7) pozostałe sprzątanie – kod PKD 81.29.Z,
- 8) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni – kod PKD 81.30.Z,
- 9) działalność obiektów kulturalnych – kod PKD 90.04.Z,
- 10) pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna (PKD 93.29.Z);

- 11) pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane – kod PKD 85.59.B,
- 12) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z);
- 13) wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych (PKD 35.30.Z);
- 14) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – kod PKD 64.99.Z.

2. Powyższy przedmiot działalności, o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) gospodarowanie własnymi zasobami lokalowymi przez zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni;**
 - 2) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi wyłącznej własności Spółdzielni lub stanowiącymi wyłączną własność osób trzecich na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego lub umów cywilnoprawnych;**
 - 3) nabywanie i zbywanie nieruchomości na własny rachunek;**
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek.**
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,**
 - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,**
 - 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży/ustanawiania odrębnej własności/ znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,**
 - 8) prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem na rzecz członków i ich rodzin.**
3. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu statutowego.

Dział II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.

2.1. Członkostwo w spółdzielni.

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której:

- 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;**
- 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;**
- 3) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; 4) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.**

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 9

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa, z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;**
- 2) nabycia ekspektatywy własności;**
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;**
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;**
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;**
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne**

zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Członek Spółdzielni jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zaistnieniu okoliczności będących podstawą powstania jego członkostwa z mocy prawa.

§ 10

1. Członkostwo w Spółdzielni może przysługiwać osobie fizycznej lub prawnej:

- 1) która nabyła prawo odrębnej własności lokalu;**
 - 2) która jest najemcą spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię Mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia.**
- 2. Osoba, o której mowa w ust. 1 może zostać członkiem Spółdzielni, jeżeli złożyła deklarację członkowską. Deklaracja członkowska jest składana w formie pisemnej pod rygorem nieważności.**
- 3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje uchwałą Zarząd Spółdzielni.**

2.2. Rejestr członków Spółdzielni

§ 11

- 1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków Spółdzielni.**
- 2. Rejestr członków zawiera imię, nazwisko, adres, PESEL członka — a jeżeli członek jest osobą prawną — jego nazwę, siedzibę, numer REGON i numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, ilość zadeklarowanych udziałów, określenie rodzaju prawa do tego lokalu oraz dane dotyczące wkładu budowlanego albo mieszkaniowego, datę powstania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa.**
- 3. Deklaracja członkowska zawiera imię i nazwisko osoby fizycznej, jej adres, PESEL albo nazwę osoby prawnej, jej siedzibę, numer REGON i numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego składającemu deklarację przysługuje prawo, rodzaj prawa do lokalu.**

4. Zarząd stwierdza na deklaracji członkowskiej przyjęcie w poczet członków Spółdzielni podając datę przyjęcia oraz wskazując numer członkowski.
5. Zmiany danych zawartych w deklaracji są dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a zmiany dotyczące zadeklarowanych udziałów lub wkładu stwierdzone w sposób określony w ust. 4.
6. Zarząd wpisuje do rejestru członków Spółdzielni osoby, których członkostwo w Spółdzielni powstało z mocy prawa lub na wniosek.

§ 12

1. Zarząd skreśla z rejestru członków Spółdzielni:
 - 1) zmarłego członka — ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć;
 - 2) osobę prawną będącą członkiem spółdzielni — ze skutkiem od dnia jej ustania;
 - 3) osobę, której członkostwo ustało z mocy prawa lub za wypowiedzeniem.
2. Wpisu do rejestru i wykreślenia z rejestru dokonuje się na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.

2.3. Wpisowe i udziały.

§ 13

1. Członek Spółdzielni nie wnosi wpisowego i udziału.
2. Jeżeli udział został wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 9 września 2017 r., to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni, jego spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały, pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot wpłat dokonanych na udziały, o których mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

§ 14

- 1. Spółdzielnia zwraca wpłaty na udział w terminie jednego miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym były członkiem lub spadkobiercy byłego członka wystąpili z żądaniem.**
- 2. Po przyjęciu w poczet członków wpisowe nie podlega zwrotowi.**

2.4. Prawa członków Spółdzielni.

§ 15.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do :
 - 1) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów samorządowych głównie przez :
 - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych
 - b) Spółdzielni,
 - c) zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością
 - d) Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia,
 - 2) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 3) żądania w trybie określonym w statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 4) żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków oznaczonych spraw,
 - 5) przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 6) zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 7) żądania odpisu obowiązującego statutu oraz regulaminów i kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, a także faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 8) przeglądania rejestru członków,
 - 9) przeglądania sprawozdań rocznych oraz protokołów lustracji,
 - 10) zapoznania się z uchwałami Rady Nadzorczej z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 11) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organa Spółdzielni,

- 12) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 13) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 14) zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 15) żądania zawarcia umowy :
 - a) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - 16) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 17) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu.
3. Koszty wydania odpisów statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie ponosi Spółdzielnia, a koszt wydania pozostałych odpisów ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
- 4. Dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 7 i 8, udostępniane są członkom z pominięciem danych wrażliwych innych członków Spółdzielni i osób trzecich, w szczególności numeru PESEL.**

2.5. Obowiązki członków.

§ 16

Członek obowiązany jest :

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
3. uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze 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 oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
5. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 6. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
 7. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 8. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 9. zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
 10. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 11. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni o jej zabezpieczenie,
 - 12. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,**
 13. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac do ich wykonania,
 14. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 15. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 16. na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu do przeprowadzenia konserwacji, remontu, modernizacji, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, bądź lokalu w dodatkowe urządzenia lub instalacje,
 17. wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

2.6. Ustanie członkostwa.

§ 17

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa, z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;**
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;**

- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w danej nieruchomości, o ile właściciele lokali nie podjęli uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z upływem 3 miesięcy od daty wyodrębnienia własności ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w 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 Spółdzielni.

§ 18

Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, złożonym Zarządowi. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa, winno być pod rygorem nieważności, złożone na piśmie. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 3 miesiące. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca, następującego po dniu złożenia oświadczenia.

§ 19

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub z zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek :
 - a) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
 - b) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

- c) poważnie narusza zasady współżycia społecznego, niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go, zmienia jego przeznaczenie i dokonuje w nim zmian nie posiadając przewidzianych prawem pozwoleń,
- d) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
- e) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz na nieruchomość stanowiącą mienie Spółdzielni a także pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów przez okres powyżej 6 miesięcy,

§ 20

Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.

§ 21

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

§ 22

1. Wykreślenia lub wykluczenia dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu po uprzednim wysłuchaniu zainteresowanego.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie listem poleconym zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.

§ 23

1. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem.
2. Zawiadomienia dokonuje się pisemnie listem poleconym w ciągu 14 dni od daty powzięcia uchwały przez Radę Nadzorczą. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu lub nie podjęcia przesyłki, ma moc prawną doręczenia.

3. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z uzasadnieniem, wskazywać tryb i termin wniesienia odwołania.

§ 24

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru jej członków ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem, albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
2. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu, o którym mowa w § 25 ust. 1 pkt 2) biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
3. W przypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia, członek ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je.
4. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
5. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony przez Zarząd pisemnie pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na 3 tygodnie przed terminem zebrania.
6. Jeżeli zainteresowany prawidłowo zawiadomiony na obrady nie przybędzie, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
7. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony przez Zarząd w ciągu 14 dni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

2.7. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 25

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem, a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.

§ 26

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku, Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
Jeżeli sprawa jest skomplikowana, winna być załatwiona w ciągu 2 miesięcy.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy.
Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 27

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 28

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub przekazane za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres wskazany przez członka do akt członkowskich.
Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu,

uważa się za doręczone prawidłowo.

Dział III. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

3.1. Postanowienia ogólne.

§ 29

1. Organami Spółdzielni są :
 - 1) Walne Zgromadzenie Członków,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
 8. Kandydaci do Zarządu i Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich nazwisk
 9. składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji.
4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
6. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych, nie może być członkiem organów Spółdzielni.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut Spółdzielni oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

3.2. Walne Zgromadzenie Członków.

§ 30

Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 31

1. Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd przynajmniej

- raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie Członków może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
 3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie Członków na żądanie :
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/5 liczby członków Spółdzielni.
 4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
 5. W przypadkach wskazanych w ust. 3, Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 32

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie na co najmniej 21 dni przed terminem zebrania. Przez zawiadomienie członka na piśmie uznaje się: wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w zasobach i w siedzibie Spółdzielni, a także opublikowanie zawiadomienia w telewizji kablowej.
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. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków 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 Walnego Zgromadzenia Członków.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia Członków.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 33

1. **Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.**
2. Walne Zgromadzenie Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie Członków jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Walne Zgromadzenie Członków podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, chyba że statut stanowi inaczej.
5. Większość kwalifikowana wymagana jest :
 - 2/3 głosów obecnych dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2/3 głosów obecnych dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 2/3 głosów obecnych dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 3/4 głosów obecnych dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni,
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej, odwołania członków Zarządu w przypadku nie udzielenia absolutorium.
Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Członków, przewodniczący zebrania zarządza tajne głosowanie także w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 34

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Członków otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie Członków wybiera prezydium zebrania w składzie : przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarza.

§ 35

1. **Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni**

biorą udział w zebraniu Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.

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

§ 36

1. Walne Zgromadzenie Członków może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określić termin zwołania kontynuacji przerwane go zebrania.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwane go Walne go Zgromadzenia Członków w terminie określonym uchwałą z zachowaniem zasad określonych w § 33.

§ 37

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy :

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 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 sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do 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 uchwały Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spół-

- dzielni ze związków spółdzielczych oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej i ogłoszenie jej składu,
 - 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 38

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia Członków są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia Członków przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat.

§ 39

Zakończenie Walnego Zgromadzenia Członków następuje :

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Walne Zgromadzenie Członków podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

§ 40

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu, na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Członków, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu Członków 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 Członków.
4. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

3.3. Rada Nadzorcza.

§ 41

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 42

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Członków w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba fizyczna nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia Członków, na którym Rada została wybrana, do Walnego Zgromadzenia Członków dokonującego sprawozdania w trzecim roku po wyborze Rady, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady.

§ 43

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące z członkami Zarządu w związku małżeńskim, albo zajmują się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni oraz pracownicy etatowi Spółdzielni.

§ 44

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą upływu kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach :
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Członków,
 - 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat najbliższe Walne Zgromadzenie Członków wybiera nowego członka Rady Nadzorczej na okres do końca kadencji całej Rady.

§ 45

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
 - a) badanie 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) przeprowadzanie 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 występowanie z nich,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 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 przez nią upoważnionych,
- 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 11) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 12) wybór i odwołanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
- 13) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
- 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- 16) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie,

- 17) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 18) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 19) uchwalanie regulaminu komisji Rady,
 - 20) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 21) uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - 22) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 23) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 24) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
 - 25) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 26) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawianie wniosków polustracyjnych Walnemu Zgromadzeniu Członków oraz nadzór nad ich realizacją.
2. W celu wykonania swoich zadań, Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 46

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza oraz komisje stałe lub czasowe, w tym Komisję Rewizyjną oraz przewodniczących komisji.

§ 47

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

§ 48

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.

2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisjach mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.

§ 49

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do pełnienia funkcji członka Zarządu, wówczas członkostwo w Radzie Nadzorczej musi być zawieszone.

§ 50

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, w następującej wysokości:
 - przewodniczący Rady 30 %
 - pozostali członkowie Rady 7 %minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę oraz ogłaszanych na podstawie niniejszej ustawy rozporządzeniach wykonawczych.
2. Wysokość wynagrodzenia zmienia się od następnego miesiąca po miesiącu ogłoszenia zmiany wynagrodzenia minimalnego.
3. Wynagrodzenie określone w ust. 1 wyrażone jest w wartościach brutto.
4. Miesięczny ryczałt nie przysługuje w przypadku nieobecności członka Rady Nadzorczej na posiedzeniu.

3.5. Zarząd.

§ 51

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 52

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa, jego zastępcy i członka Zarządu.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Rada Nadzorcza ustala kryteria, jakim powinien odpowiadać kandydat na członka Zarządu. Prezes powinien posiadać dla tej funkcji niezbędne kwalifikacje, tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
4. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy lub na podstawie umowy cywilnoprawnej.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 53

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji -
- uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie „Prawo Spółdzielcze”,
ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności :
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali oraz zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali oraz o budowę lokali,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu

Zgromadzeniu Członków,

- 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 8) zaciągania kredytów bankowych oraz innych zobowiązań,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) współdziałanie z organami władzy rządowej, samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków i Radzie Nadzorczej.

§ 54

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności przez zastępcę prezesa.
2. Podział czynności między członkami Zarządu, tryb zwoływania, posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. W posiedzeniach Zarządu może uczestniczyć przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady.

§ 55

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni, osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 56

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.

3.6 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 57

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej i członkami Zarządu w związku małżeńskim nie mogą się zajmować interesami konkurencyjnymi

- wobec Spółdzielni, a w szczególności wykonywać usług i dostaw na rzecz Spółdzielni oraz uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni.
2. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których :
- 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi, wynajmowanie lokali na tym samym terenie,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostaw,
3. Naruszenie zakazu konkurencji powoduje następujące konsekwencje :
- 1) stanowi podstawę odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej,
 - 2) może powodować zawieszenie członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności członka Rady. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach podejmuje Rada większością 2/3 głosów. Walne Zgromadzenie Członków na najbliższym posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
4. W czasie dokonywania wyborów Rady Nadzorczej i Zarządu, kandydaci zobowiązani są złożyć jednocześnie oświadczenie dotyczące posiadania biernego prawa wyborczego.

§ 58

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 59

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

Dział IV TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

4.1. Postanowienia ogólne.

§ 60

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może :
- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu

- jednorodzinne lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże.
 2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże osobom nie będącym członkami.

§ 61

Wymienione w **paragrafie poprzedzającym** formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mają również zastosowanie do członków, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy określające kolejność przydziału – przed wejściem w życie niniejszego statutu. Spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe tych członków według kolejności numerów zawartych umów.

4.2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 62

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w ramach nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a nadto winna zawierać :
 - zobowiązanie się osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania kosztów budowy lokalu,
 - określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
3. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą, która ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności

§ 63

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa:

- z chwilą ustania członkostwa,
- w przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy, z chwilą gdy orzeczenie Sądu stanie się prawomocne, w sprawie z powództwa Spółdzielni o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokal
- w przypadku śmierci osób uprawnionych
- uprawomocnienia się uchwały Rady Nadzorczej o wygaśnięciu prawa
- w przypadkach, określonych w Statucie, wobec niedokonania przez uprawnionych czynności zachowawczych.

2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

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

4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej

osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 64

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

§ 65

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka, złożyć deklarację członkowską.

2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu

§ 66

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 65 ust. 2, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem iż umowa ta winna co najmniej określać :

2.1 członka Spółdzielni, spośród osób bliskich realizujących roszczenie, o którym mowa w ust. 1,

2.2 wartość wkładu mieszkaniowego, związanego z ustanawianym prawem,

2.3 oznaczenie lokalu, z którym związane jest spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,

2.4 wskazanie osób, zamieszkujących wspólnie z członkiem, na rzecz którego prawo jest ustanawiane.

4.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 67

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie krótszego niż 3 miesiące, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. **Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.**

§ 68

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
Wypis tego aktu, notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
5. 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.

§ 69

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

§ 70

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.

§ 71

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 138, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.) stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 72

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim wypadku stosuje się przepis § 68 ust. 3, 4, 5.

§ 73

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

§ 74

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

4.4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego.

§ 75

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego albo garażu, może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu nie krótszego niż 3 miesiące, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 76

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu, jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

4.5. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 77

1. Umowę o ustanowieniu prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego zawiera się z osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu:

- 1) z którą Spółdzielnia uprzednio zawarła umowę o budowę lokalu mieszkalnego i umowa ta została zrealizowana;**
- 2) która wygrała przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.**

2. Do prawa odrębnej własności lokalu użytkowego i garażu stosuje się odpowiednio postanowienia o prawie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

§ 78

Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 79

Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sadu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

4.6. Najem lokalu.

§ 80

- 1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe**

- lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 - członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
 3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom oczekującym Spółdzielni.
 4. Przy braku ofert ze strony członków oczekujących, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
 5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
 6. Prawa i obowiązki stron najmu oraz wysokość kaucji, ustalone są w umowie.

§ 81

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu, przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców-członków Spółdzielni, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Dział V. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.

5.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków.

§ 82

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczasowych zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1, członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie, przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2, członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4, członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert, o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków, następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 83

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych członków, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia do lokalu, o którym mowa w ust. 1 ustanawia odrębną własność w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 84

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

5.2 Zamiana lokali

§ 85

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.

§ 86

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach :

- 1) zamiana cywilna dotyczy lokali własnościowych,
- 2) zamiana spółdzielcza dotyczy lokali, do których członkom przysługują lokatorskie prawa do lokali.

§ 87

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi statutu.

§ 88

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni Mieszkaniowej, wymaga zgody obu Spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy), wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

Dział VI. WKŁADY ORAZ ICH ROZLICZENIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.

6.1. Zasady ogólne.

§ 89

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

§ 90

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 100, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni, czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 91

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 100, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 92

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku, zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Rozliczenie to następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 93

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład, Spółdzielnia zaciągnęła kredyt - członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wniesienia przez niego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

6.2. Wkłady mieszkaniowe.

§ 94

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. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 95

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 100 ust.1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten

lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu, uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
3. Zasada, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidziane w § 68-70 statutu.

§ 96

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy, albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

6.3. Wkłady budowlane.

§ 97

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 98

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść

wkład budowlany, albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 99

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

6.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 100

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię, kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego, albo jego części, jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Spółdzielnia potrąca z wkładu mieszkaniowego należnego osobie uprawnionej roszczenia wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu :
 - nie wniesionych opłat za używanie lokalu,
 - kosztów odnowienia zwolnionego lokalu,
 - kosztów ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - kosztów przetargu,
 - innych roszczeń Spółdzielni (np. kosztów sądowych, komorniczych itp.).

5. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
6. Wypłata wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części, o której mowa w ust. 1 następuje w ciągu 1 miesiąca od daty ustanowienia prawa do opróżnionego lokalu mieszkalnego na rzecz innej osoby.

§ 101

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu, wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Spółdzielnia potrąca z wkładu budowlanego należnego osobie uprawnionej, roszczenia wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu :
 - nie wniesionych opłat za używanie lokalu,
 - kosztów odnowienia zwolnionego lokalu,
 - kosztów ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - kosztów przetargu,
 - innych roszczeń Spółdzielni (np. kosztów sądowych, komorniczych itp.).
5. Wypłata wartości wkładu budowlanego lub jego części, o której mowa w ust. 1, następuje w ciągu 1 miesiąca od daty przekazania prawa do opróżnionego lokalu mieszkalnego na rzecz innej osoby.

§ 102

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy
 - o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn

- leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

Dział VII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

7.1. Zasady ogólne.

§ 103

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 104

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu

§ 105

Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 106

Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przyjęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki

organizacyjnej, Spółdzielnia w zależności od złożonego wniosku, jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę:

- 1) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub
- 2) przeniesienia własności lokalu.

§ 107

Ustanowienie na rzecz najemcy spółdzielczego prawa do lokalu, w przypadkach określonych w § 116 i 117, jest uwarunkowane złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęciem w poczet członków Spółdzielni.

§ 108

1. Wnioski członków o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, powinny być rozpatrzone w terminie 3 miesięcy od daty ich wpływu do Spółdzielni.
2. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka lub najemcę wnioskującego o przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosków. Informacja powinna być przekazana w terminie 30 dni od daty wpływu wniosku.
3. Wnioski członków i najemców o przeniesienie własności lokali, powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie, decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 109

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków i najemców, wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane w kosztach działalności Spółdzielni.

§ 110

1. Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku

o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

2. W przypadku własności lokalu, termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 3 miesiące od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 111

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka lub najemcę, należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 112

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę, rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

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

§ 113

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni z tytułu tej budowy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,

3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 127 statutu.

§ 114

Wpłaty, o których mowa w § 113 wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 1 miesiąca od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 115

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 113, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 100 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

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

§ 116

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

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami ;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 127 statutu.

§ 117

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia wła-

sności lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 118

Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w § 117, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 119

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 120

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

Dział VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

8.1. Zasady ogólne.

§ 121

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w § 127, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 122

1. Działalność Spółdzielni oparta jest na podstawie rocznych planów społeczno-gospodarczych.
Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
3. Sprawozdanie roczne, łącznie z rachunkami wyników i opinią badającego, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przeglądać i sporządzać odpisy.

§ 123

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, określonej przez Walne Zgromadzenie Członków.
2. Zaciągnięcie kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej podjętej w formie uchwały.

§ 124

1. Fundusze Spółdzielni stanowią :
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

- 4) fundusz świadczeń socjalnych,
 - 5) fundusz remontowy obciążający koszty eksploatacyjne. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 125

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na gospodarczą działalność statutową Spółdzielni.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie z funduszu udziałowego.

8.2. Inwestycje mieszkaniowe.

§ 126

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie Członków.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności :
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach planowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków oraz lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorczą.

8.3. Zarządzanie nieruchomościami.

§ 127

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 131 statutu.
4. Właściele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
5. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa do lokali lub własności lokali, są obowiązani uiszczać opłaty od chwili postawienia lokali do ich dyspozycji.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 2, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, anteny zbiorczej i domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-4 niniejszego paragrafu.
 - 2) ewidencję i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego tworzonego zgodnie z § 124 ust. 1 pkt 5 statutu; ewidencja i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne

nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 128

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 127 jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminu rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności :
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolite na całość zasobów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów 1 m² 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 (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych 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.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności :
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nie równorzędnych walorów cieplnych 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 zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 129

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie (nadpłata lub niedobór), podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 130

1. Opłaty, o których mowa w § 127, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 3, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 3, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
5. Członek Spółdzielni nie może samowolnie potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.
6. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 131

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki, przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku, właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§ 132

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje :
 - naprawy i wymiany instalacji elektrycznej bez osprzętu,
 - naprawy i wymiany instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
 - naprawy i wymiany pionów kanalizacyjnych i wodociągowych do zaworu odcinającego,
 - instalacji anteny zbiorczej bez osprzętu.
2. Walne Zgromadzenie Członków może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, ustalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 133

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają członków zajmujących te lokale.
Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się :
 - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,

- 2) wymiany okien i drzwi (koszty montażu należą do Spółdzielni),
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawa przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien oraz urządzeń sanitarnych.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkających obciąża członka Spółdzielni.
 3. Szczegółowe obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

8.4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.

§ 134

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji, nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. 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 wykańczania, jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu, płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

Dział IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE.

§ 135

W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem stosuje się przepisy ustawy Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

§ 136

1. Statut niniejszy został uchwalony w dniu **28 czerwca 2018 r.** przez Walne Zgromadzenie Członków.
2. Zmiana statutu następuje przez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych zapisów, bądź też przez uchwalenie całości aktualnego statutu.
3. Statut i jego zmiany obowiązują od daty zarejestrowania przez Sąd.

CZŁONEK ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej w Łosicach
Tadeusz Wójcik
Tadeusz Wójcik

CZŁONEK ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
Tadeusz Wójcik
Tadeusz Wójcik

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Łosicach
Tadeusz Chacinski
Tadeusz Chacinski

SPOŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
08-200 ŁOSICE
ul. Majora Zenona 8, tel. 083 357 38 83
Regon 000491966
NIP 527.000.12.04

Dział IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE.

§ 135

W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem stosuje się przepisy ustawy Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

§ 136

1. Statut niniejszy został uchwalony w dniu **28 czerwca 2018 r.** przez Walne Zgromadzenie Członków.
2. Zmiana statutu następuje przez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych zapisów, bądź też przez uchwalenie całości aktualnego statutu.
3. Statut i jego zmiany obowiązują od daty zarejestrowania przez Sąd.

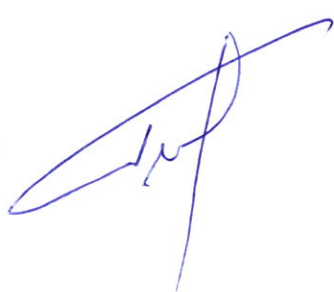
Dział IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE.

§ 135

W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem stosuje się przepisy ustawy Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

§ 136

1. Statut niniejszy został uchwalony w dniu **28 czerwca 2018 r.** przez Walne Zgromadzenie Członków.
2. Zmiana statutu następuje przez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych zapisów, bądź też przez uchwalenie całości aktualnego statutu.
3. Statut i jego zmiany obowiązują od daty zarejestrowania przez Sąd.

Mikołaj  

Dział IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE.

§ 135

W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem stosuje się przepisy ustawy Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

§ 136

1. Statut niniejszy został uchwalony w dniu **28 czerwca 2018 r.** przez Walne Zgromadzenie Członków.
2. Zmiana statutu następuje przez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych zapisów, bądź też przez uchwalenie całości aktualnego statutu.
3. Statut i jego zmiany obowiązują od daty zarejestrowania przez Sąd.



