

Tekst jednolity Statutu uchwalony na Nadzwyczajnym Zebraniu Przedstawicieli
w dniu 23.11. 2007 r.

S T A T U T
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W ŚWIDNIKU

Tekst jednolity

*Spółdzielnia posiada certyfikat jakości zarządzania nieruchomościami
według normy ISO 9001 : 2000*



Świdnik, listopad 2007 r.

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. CZŁONKOSTWO	4
III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	5
A. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	8
B. WKŁADY	9
a) wkłady na mieszkania z nowych inwestycji	9
b) wkłady na mieszkania używane	10
c) <i>skreśla się</i>	10
d) wkłady oraz inne finansowe powinności	10
przy przeniesieniu własności lokalu	10
C. SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU	11
a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	12
b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	14
D. UMOWA O BUDOWĘ LOKALU	16
E. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU	18
F. BUDOWNICTWO Z WYKORZYSTANIEM KREDYTU	18
Z KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO	18
G. ZAMIANA LOKALI SFINANSOWANYCH KREDYTEM	19
Z KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO	19
H. UŻYWANIE LOKALI	20
I. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI ORAZ INNE	20
FINANSOWE ZOBOWIĄZANIA WOBEC SPÓŁDZIELNI	20
IV. USTANIE CZŁONKOSTWA	22
V. ZASADY ZBYWANIA SPÓŁDZIELCZYCH LOKALI	25
ORAZ PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW	25
VI. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW I WKŁADÓW	26
VII. PRAWA I OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI	27
VIII. GOSPODARKA LOKALAMI	29
IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI	29
A. WALNE ZGROMADZENIE	29
B. RADA NADZORCZA	40
C. ZARZĄD	44
D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	46
E. <i>skreślony</i>	46
IX. SAMORZĄD MIESZKAŃCÓW	46
X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	47
XII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	49

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę **Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdniku**.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest **Świdnik**.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

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.

§ 4

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków **spółdzielczych lokatorskich praw** do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
- 2) skreśla się
- 3) 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;
- 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu **wynajmowania lub sprzedaży** znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 6) **zarządzanie** nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków, nabyte na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 7) **zarządzanie** - na podstawie umów cywilno-prawnych - nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni;
- 8) inna działalność gospodarcza bezpośrednio związana z realizacją celu wymienionego w § 3 Statutu;
- 9) prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.

II. CZŁONKOSTWO

§ 5

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne.
2. Członkami Spółdzielni mogą być obydwój małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęciu w poczet członków spółdzielni.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba ubiegająca się ponownie o członkostwo może być przyjęta w poczet członków po upływie 6 miesięcy od dnia uregulowania wszystkich zobowiązań wobec Spółdzielni, jeżeli niewykonywanie tych zobowiązań stanowiło podstawę uprzedniego pozbawienia jej członkostwa w Spółdzielni.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna spełniająca następujące wymagania:
 - 1) ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lokalu i wniosła wkład budowlany w wymaganej wysokości,
 - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu w drodze umowy cywilnoprawnej, spadkobrania, zapisu lub licytacji.

§ 6

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy o innym przeznaczeniu ubiega się oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest, po jego śmierci, wypłacić udziały.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty i numeru uchwały o przyjęciu.

4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 5 ust.3 Statutu:
 - 1) osoby, która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy, jeżeli odpowiada ona wymaganiom Statutu,
 - 2) osoby, której przysługuje roszczenie na podstawie § 22 ust.1 i 2, §22¹ ust.4 lub §30 ust.1 Statutu, jeżeli odpowiada ona wymaganiom Statutu chyba, że roszczenie to powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny, które spowodowały wykluczenie dotyczą również tej osoby,
 - 3) osoby, której współmałżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 4) osoby, której przypadło prawo do lokalu po ustaniu małżeństwa z członkiem Spółdzielni wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, jeżeli deklaracja członkowska została złożona w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło jej prawo do lokalu,
 - 5) osoby będącej właścicielem lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 6) osoby będącej współuprawnioną z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
5. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w ustępie 4, powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, w pozostałych wypadkach w ciągu sześciu miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
6. W razie decyzji odmownej, w zawiadomieniu należy przesłać osobie zainteresowanej uchwałę wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania uchwały. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 7

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością, do bezpłatnego otrzymania odpisu statutu i regulaminów, wydanych na podstawie Statutu;

- 3) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, żądania zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw oraz zgłaszania projektów uchwał - w trybie przewidzianym w Statucie;
- 4) prawo do otrzymania - w sposób wskazany w Statucie - informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, prawo do zapoznawania się z dokumentami stanowiącymi przedmiot obrad Walnego Zgromadzenia, zgłaszania poprawek do projektów uchwał;
- 5) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, z prawem głosu;
- 6) prawo do zaznajamiania się z uchwałami i protokołami obrad organów Spółdzielni;
- 7) prawo do odpłatnego otrzymania kopii protokołów obrad i uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Odpłatność za wydane odpisy i kopie tych dokumentów ustala Zarząd Spółdzielni;
- 8) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni;
- 9) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów, protokołów lustracyjnych oraz umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi;
- 9a) Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy;
- 10) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu.
- 11) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i terminach określonych w Statucie,
- 12) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni, oraz wspólnych pomieszczeń,
- 13) roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu,
- 14) skreśla się
- 15) roszczenie o przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 16) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

- 17) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej na zasadach określonych w paragrafie 100 Statutu,
- 17a) prawo do udziału w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej;
- 17b) pierwszeństwo w nabyciu lokalu, jeżeli jest oczekującym członkiem, nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłosi - w trybie określonym w Statucie - gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w odpowiedzi na ogłoszenie Spółdzielni;
- 18) inne prawa określone w ustawach lub statucie.

§ 8

Członek obowiązany jest:

- 1) wnieść w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia o przyjęciu do Spółdzielni, wpisowe w wysokości 100 zł oraz 1 udział w wysokości 50 zł;
- 2) uczestniczyć w kosztach budowy lokalu przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie o budowę lokalu i w statucie;
- 3) uzupełnić wkład o przypadające na jego lokal koszty przekształcenia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej w prawo własności;
- 4) uiszczать terminowo opłaty za używany lokal, oraz raty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę lokalu wraz z odsetkami;
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości udziału;
- 6) przestrzegać przepisów meldunkowych i zawiadamiać Spółdzielnię o każdej zmianie ilości osób zameldowanych w lokalu;
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie;
- 8) udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego przeglądu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu;
- 9) udostępnić, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni;
- 10) udostępnić niezwłocznie Spółdzielni lokal w celu usunięcia awarii;
- 11) udostępnić, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, lokal w celu wykonania przez Spółdzielnię koniecznych robót remontowych obciążających Spółdzielnię czy przebudowy lokalu lub budynku;
- 12) przenieść się do lokalu zamiennego, na koszt i żądanie Spółdzielni, na okres wykonywania remontu budynku, nie dłuższy niż 12 miesięcy. Opłaty za używanie lokalu zamiennego nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego;

- 13) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania;
- 14) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni w sprawach dotyczących członków;
- 15) ponieść koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu, w tym koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu;
- 16) skreśla się
- 17) ponieść koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu, założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej;
- 18) wykonywać inne obowiązki określone w ustawach lub statucie.

A. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 9

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Jeżeli z treści wniosku członka wynika, że sprawę winien rozpatrzyć inny organ niż podany jako adresat wniosku, wniosek rozpatruje organ Spółdzielni uprawniony do jego rozpatrzenia w danej instancji.
 - 1a. W sprawach między członkiem a Spółdzielnią Zarząd podejmuje uchwały w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia pisma przez zainteresowanego członka.
2. Od uchwały Zarządu członek może wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej, w terminie 14 dni od daty otrzymania uchwały wraz z pouczeniem o terminie odwołania i skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania uchwały wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o terminie odwołania oraz skutkach jego niezachowania. Odwołanie winno być rozpatrywane na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem należy doręczyć odwołującemu się członkowi, w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
6. Zaskarżenie uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, nie pozbawia członka możliwości dochodzenia swoich praw na drodze sądowej.

B. WKŁADY

§ 10

1. **Wkładem mieszkaniowym** jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal, stanowiącej różnicę między kosztami budowy przypadającymi na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal.
3. Ustalenie kosztów budowy następuje w dwóch etapach:
 - a) wstępnie - w dacie zawierania umowy o budowę lokalu,
 - b) ostatecznie - po zakończeniu i rozliczeniu całego zadania inwestycyjnego, najpóźniej w terminie 6 m-cy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Wysokość wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego, wysokość zaliczek na poczet wymaganego wkładu, a także terminy dokonywania wpłat do Spółdzielni, określa Zarząd.

a) wkłady na mieszkania z nowych inwestycji

§ 11

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji Rada Nadzorcza uchwała Regulamin ponoszenia i rozliczania kosztów budowy.
2. Przy ustalaniu wysokości wymaganego wkładu mieszkaniowego i budowlanego uwzględnia się warunki wynikające z umów kredytowych, w ramach których Spółdzielnia realizuje finansowanie kosztów budowy.
3. W oparciu o Regulamin, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu albo odrębnej własności lokalu umowę **o budowę lokalu**, o treści zgodnej z § 28 Statutu.
4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica między wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

b) wkłady na mieszkania używane

§ 12

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 41, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego oraz kwotę niespłaconego kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.
4. Ustalona w sposób określony w ust.1 -3 wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu i wydanie go Spółdzielni.

c) skreśla się

§ 13

skreśla się

d) wkłady oraz inne finansowe powinności przy przeniesieniu własności lokalu

§ 14

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, ubiegający się o przeniesienie własności tego lokalu obowiązany jest dokonać:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części

zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, oraz związanych z kosztami przekształcenia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej we własność;

- b) 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;
 - c) skreśla się
 - d) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 41 Statutu.
2. skreśla się
3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy, założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni.

§ 15

1. Osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ubiegająca się o przeniesienie własności lokalu obowiązana jest dokonać:
- a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami oraz związanych z kosztami przekształcenia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej we własność;
 - b) skreśla się;
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 41 Statutu.
2. Koszty zawarcia umowy, założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której nastąpiło przeniesienie własności.

C. SPÓLDZIELCZE PRAWO DO LOKALU

§ 16

1. Spółdzielcze prawo do lokalu uprawnia członka do używania lokalu przez czas nieoznaczony.
2. Członek Spółdzielni, w zależności od rodzaju wniesionego wkładu i zgłoszonego wniosku może uzyskać:
- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) prawo odrębnej własności lokalu,
 - 3) ekspektatywę odrębnej własności lokalu.

3. Członek Spółdzielni uzyskuje wyłącznie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jeżeli koszt budowy tego lokalu został sfinansowany przez Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. 98 z 2000r. poz. 1070 z późn. zm.).

§ 17

Po wygaśnięciu prawa do lokalu, osoby, którym przysługiwało prawo do lokalu mieszkalnego oraz zamieszkujące w lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą obowiązane są do opróżnienia i przekazania lokalu Spółdzielni, w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 18

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Powstaje na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawartej między Spółdzielnią a członkiem.
2. Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków. Decyzja w tej sprawie należy do osób zainteresowanych.

§ 19

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego **wygasa** z chwilą prawomocnego ustania członkostwa lub z chwilą uprawomocnienia się podjętej przez Spółdzielnię uchwały o wygaśnięciu tego prawa.

§ 20

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie 1 roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust.1, Zarząd wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego nie zachowanie. Po

bezskutecznym upływie tego terminu, Zarząd może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 21

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeśli nie jest członkiem Spółdzielni, winien w terminie 1 roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli małżonek nie dokona tej czynności, o której mowa w ust.1, Zarząd wyznaczy mu dodatkowy termin nie krótszy niż 6 miesięcy uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Zarząd może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 22

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 20, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 21 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 12 ust.1 i 2 Statutu.

§ 22¹

1. Zarząd może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

- 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub
- 2) jeżeli członek jest w zwłoce za 6 miesięcy z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 41.
2. Uchwałę, o której mowa w ust.1 można podjąć wobec jednego albo obojga małżonków, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom.
3. Uprawomocnienie się uchwały o wygaśnięciu prawa do lokalu powoduje wygaśnięcie członkostwa w Spółdzielni.
4. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w trybie przewidzianym w ust.1-3, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.4 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. W przypadku wygaśnięcia roszczeń, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu ustaloną zgodnie z § 12 ust.1 i 2 Statutu.

§ 23

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem **umowę przeniesienia własności** tego lokalu, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 14 Statutu.
2. Spółdzielnia **odmawia** przekształcenia prawa oraz przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługujące członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo dotyczy lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z **Krajowego Funduszu Mieszkaniowego**.

b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 24

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Własnościowe prawo może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Uprawnieni winni wystąpić do sądu w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma ze Spółdzielni informującego o ubieganiu się przez więcej niż jedną osobę uprawnioną o członkostwo. Po bezskutecznym upływie terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu budowlanego jest nieważne.
5. skreśla się
6. W razie zbywania ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu pozostałym współuprawnionym przysługuje prawo pierwokupu.
7. Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu albo jego ułamkowa część przeszła 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.
8. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie przepis ust.7 stosuje się odpowiednio.

§ 25 uchylony

§ 26

1. W przypadku, 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.
3. Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu budowlanego, kwoty niespłaconego kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię wraz z odsetkami oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 27

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu spłat, o których mowa w § 15 Statutu.
2. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia obowiązana jest przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, po dokonaniu przez członka spłat, o których mowa w § 15 Statutu.

D. UMOWA O BUDOWĘ LOKALU

§ 28

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo odrębnej własności lokalu zawiera ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu winna zawierać:
 - a) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego albo budowlanego;
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztu budowy lokalu;
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych – przy ubieganiu się o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
 - e) zasady i terminy rozwiązania umowy o budowę lokalu;
 - f) zasady i terminy zwrotu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego i budowlanego w razie rozwiązania umowy;
 - g) inne postanowienia określone w Regulaminie, o którym mowa w § 11 ust.1 Statutu.

§ 29

1. Zawarcie z członkiem, ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, umowy o budowę lokalu, powoduje powstanie roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane „**ekspektatywą odrębnej**

własności lokalu”. Ekspektatywa wraz z wniesionym wkładem budowlanym jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Zbycie ekspektatywy wymaga umowy w formie aktu notarialnego.

§ 30

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Do zachowania tych roszczeń konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W razie zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
3. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku osób uprawnionych, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia wypłaca uprawnionej osobie wartość rynkową lokalu, ustaloną zgodnie z § 12 ust.1 i 2 Statutu.
4. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu małżonkowi, jego dzieciom oraz innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy. Jeżeli roszczenie nie zostanie zgłoszone w terminie 6 m-cy od dnia ustania członkostwa, rozliczenie z tytułu wniesionych na poczet wkładu kwot zostanie dokonane zgodnie z §56 Statutu.

§ 31

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w drodze wypowiedzenia. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę tylko wówczas, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa albo poważnie utrudniona.
2. Termin wypowiedzenia umowy winna określać umowa o budowę lokalu. W razie braku postanowienia w umowie na ten temat, obowiązuje termin 3 miesięcy upływający na koniec kwartału kalendarzowego.

E. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 32

1. Odrębna własność lokalu powstaje w drodze notarialnej umowy o przeniesienie własności lokalu, zawartej na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu bądź w drodze notarialnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu zawartej w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy o budowę lokalu.
2. Umowę o przeniesienie własności lokalu zawiera się niezwłocznie po dokonaniu wszystkich wymaganych spłat, o których mowa w § 14 i §15 Statutu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje w terminie trzech miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie powstałego budynku.

§ 33

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu może być zawarta ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. Wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa umowa.

§ 34

skreśla się

F. BUDOWNICTWO Z WYKORZYSTANIEM KREDYTU Z KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO

§ 35

1. Pierwszeństwo w ubieganiu się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu budowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego przysługuje osobie fizycznej, która do dnia 29.11.1991 r. uzyskała członkostwo w Spółdzielni.
2. Członek oraz osoby zgłoszone do wspólnego z nim zamieszkania nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
3. Dochód gospodarstwa domowego na członka ubiegającego się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego określa ustawa z dnia 26.10.1995

- r. (Dz. U. 133 poz.654 z późniejszymi zmianami) i regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Członek zobowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego stanowiącego różnicę między kosztami budowy lokalu a kwotą kredytu przypadającego na ten lokal w wysokościach i terminach określonych w umowie o budowę lokalu.
 5. Od dnia ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek zobowiązany jest wносить do Spółdzielni opłaty eksploatacyjne oraz raty kredytu wraz z odsetkami przypadające na jego mieszkanie.
 6. W razie rezygnacji ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek otrzymuje od Spółdzielni zwrot wniesionego wkładu mieszkaniowego zwaloryzowanego wg wartości rynkowej mieszkania, po oddaniu Spółdzielni opróżnionego mieszkania. Ustalenie wartości rynkowej mieszkania następuje na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego, na zlecenie i koszt osoby rezygnującej z mieszkania.

G. ZAMIANA LOKALI SFINANSOWANYCH KREDYTEM Z KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO

§ 36

Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski członków w sprawie zamiany lokalu.

§ 37

Przez zamianę lokalu należy rozumieć ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu w zamian za zrzeczenie się na rzecz Spółdzielni uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu i oddanie go Spółdzielni w posiadanie.

§ 38

Zamiana lokalu pomiędzy członkiem mającym spółdzielcze prawo do lokalu, a osobą zamieszkującą w budynku niebędącym własnością Spółdzielni, wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i dysponenta lokalem.

§ 39

Przy rozliczeniach ze Spółdzielnią w związku z zamianą lokali dokonuje się waloryzacji wniesionego wkładu mieszkaniowego wg wartości rynkowej

mieszkania. Ustalenie wartości rynkowej mieszkania następuje na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego, na zlecenie i koszt osób dokonujących zamiany mieszkań.

H. UŻYWANIE LOKALI

§ 40

1. Lokal spółdzielczy powinien być używany zgodnie z treścią umowy zawartej ze Spółdzielnią.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w **bezpłatne** używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
4. Szczegółowe zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

I. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI ORAZ INNE FINANSOWE ZOBOWIĄZANIA WOBEC SPÓŁDZIELNI

§ 41

1. Za używanie spółdzielczych lokali **członkowie i inne osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu** wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie wydatków związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) zobowiązaniami Spółdzielni z tytułu kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę ich lokali wraz z odsetkami.
2. Członkowie będący właścicielami lokali są obowiązani wносить opłaty na pokrycie wydatków związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,

- b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Członkowie oczekujący na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu obowiązani są do uczestniczenia w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych określonych w umowie o budowę lokalu.
4. **Niebędący członkami właściciele lokali** obowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z:
- a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami, na takich zasadach jak członkowie Spółdzielni,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
- 4a. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali obowiązani są do świadczeń na rzecz funduszu remontowego w Spółdzielni.
5. **Członkowie** są również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. **Właściciele lokali niebędący członkami** mogą korzystać z takiej działalności odpłatnie, na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.
6. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1,2,4 i 5 jest ustalana przez Zarząd na podstawie kosztów okresu poprzedniego i przewidywanych ich wzrostów. Wysokość opłat na fundusz remontowy, o którym mowa w ust.4a ustala Zarząd biorąc pod uwagę potrzeby remontowe zasobów mieszkaniowych.
- 6a. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
- a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust.1-2 4-5
 - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, z zastrzeżeniem § 104 ust.2 Statutu.
7. Osoby, o których mowa w ust. 1,2,4, 4a i 5 mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat, bezpośrednio na drodze sądowej.

Obowiązki osób uprawnionych do lokali mieszkalnych i Spółdzielni w zakresie używania i remontów tych lokali oraz mienia wspólnego, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 43

1. Opłaty, o których mowa w § 41 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc, z góry, **do dnia 17 każdego miesiąca**, pod rygorem naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed wydaniem go Spółdzielni, a gdy wykonanie remontu zostanie zlecone Spółdzielni - nie później niż z upływem 30 dnia od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Członek nie może potrącać należności przypadających mu od Spółdzielni z opłat należnych Spółdzielni za używanie lokali.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby, o których mowa w §41 ust. 1,2 4 ,4a i 5 Statutu, co najmniej 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.

§ 44

Odpowiedzialność za opłaty, wobec Spółdzielni, ponoszą solidarnie z członkiem, z osobą niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub z właścicielem lokalu:

- 1) stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, z wyjątkiem zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,
- 2) osoby faktycznie korzystające z lokalu.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 45

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wypowiedzenia członkostwa,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka albo ustania osoby prawnej,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w trybie § 22¹ Statutu.

§ 46

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 47

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
 - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 6) nie uiszcza terminowo opłat za używanie lokalu lub rat kredytu wraz z odsetkami,
 - 7) nie zawiadamia Spółdzielni o faktycznej ilości osób zameldowanych w lokalu.

§ 48

1. Członek Spółdzielni niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - a) nie wpłacił w terminie wpisowego, udziału lub wkładu,
 - b) nie zgłosił zmiany adresu zamieszkania i Spółdzielnia nie ma możliwości doręczenia mu wezwań w sprawach członkowskich,
 - c) zrezygnował z ubiegania się o spółdzielczy lokal poprzez wypowiedzenie umowy o budowę lokalu lub zbycie ekspektatywy,

d) stał się członkiem wspólnoty mieszkaniowej zarządzanej przez innego niż Spółdzielnia zarządcę.

§ 49

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień członka.
2. Rada Nadzorcza zawiadamia członka Spółdzielni na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie podjęcia przesyłki lub nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Członek Spółdzielni ma prawo odwołać się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu albo wykreśleniu i prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania w celu jego popierania. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia co najmniej na trzy tygodnie przed tym terminem.
4. Członek Spółdzielni ma prawo zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały Rady Nadzorczej z uzasadnieniem, jak również zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie w terminie 6 tygodni od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
5. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek wniósł przed upływem tego terminu odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia;
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 50

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

V. ZASADY ZBYWANIA SPÓŁDZIELCZYCH LOKALI ORAZ PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW

§ 51

1. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo, na rzecz osoby wyłonionej w drodze przetargu, jeżeli wygasły roszczenia lub zabrakło osób uprawnionych, o których mowa w § 22 ust.1 i 2, § 22¹ ust.4 i § 30 ust.1, oraz osób mających pierwszeństwo, o których mowa w ust.2.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu ma członek Spółdzielni z niezaspokojonymi potrzebami mieszkaniowymi, posiadający umowę o kolejności przydziału mieszkania, zawartą ze Spółdzielnią najpóźniej do 1990 r., zgłaszający gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Zarząd zawiadamia członków oczekujących o możliwości uzyskania prawa odrębnej własności lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia przejścia opróżnionego lokalu.

§ 52

1. Zainteresowany nabyciem lokalu członek oczekujący, winien swoją gotowość zgłosić do Spółdzielni na piśmie, w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od dnia ukazania się ogłoszenia.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma członek najdłużej oczekujący.
3. Wyboru nabywcy dokonuje Komisja Przetargowa.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na rzecz wyłonionego nabywcy jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Należność, o której mowa w ust. 4 nabywca uiszcza w terminie wskazanym w zawiadomieniu.
6. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego w ust. 2 terminu, Spółdzielnia ogłasza przetarg ustny nieograniczony na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 53

1. Zarząd ogłasza przetarg ustny nieograniczony na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, zawiadamiając o przetargu przez

publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na rzecz wyłonionego w przetargu nabywcy jest wpłata wylicytowanej kwoty na rachunek Spółdzielni, w terminie wyznaczonym przez Komisję Przetargową, jednak nie dłuższym niż 14 dni od daty przetargu.

§ 54

1. Prezes Zarządu wewnętrznym zarządzeniem powołuje Komisję Przetargową w składzie:
 - a) Przewodniczący Komisji - członek Zarządu
 - b) Członek Komisji - Kierownik Działu Członkowsko-Mieszkaniowego
 - c) Członek Komisji - Kierownik właściwej Administracji Osiedla
2. W przetargu mogą uczestniczyć w roli obserwatora członkowie Rady Nadzorczej wytypowani przez Radę.
3. Licytacja nie odbywa się w razie przystąpienia do niej mniej niż dwóch zainteresowanych osób.

§ 55

1. Wymagane wadium należy wnieść do kasy Spółdzielni, w gotówce.
2. Osobom, które nie wygrały przetargu zwraca się wadium w dniu przetargu, w wysokości nominalnej.
3. Wadium wpłacone przez osobę, która wygrała przetarg zostaje zarachowane na poczet wylicytowanej kwoty.
4. Termin zawarcia umowy notarialnej wynosi 7 dni od daty wpłynięcia wylicytowanej kwoty na rachunek Spółdzielni.
5. W razie braku wpłaty kwoty wylicytowanej w terminie wyznaczonym przez Komisję Przetargową lub nie przystąpienia do zawarcia notarialnej umowy na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu - wadium przepada na rzecz Spółdzielni.

§ 55a

Zarząd zbywa, należące do Spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obciążone hipoteką, w drodze przetargu, przeprowadzonego w trybie określonym w niniejszym rozdziale.

VI. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW I WKŁADÓW

§ 56

1. Zwrot udziałów byłemu członkowi lub jego spadkobiercom następuje w wysokości udziału obowiązującego w dacie zwrotu.
2. Rozliczenie z osobą uprawnioną winno być dokonane:
 - 1) z tytułu wartości rynkowej lokalu - najpóźniej w ciągu 1 miesiąca od dnia uiszczenia wkładu budowlanego przez kolejną osobę, która nabyła prawo do tego lokalu.
 - 2) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu 3 miesięcy od dnia wymagalności, w wysokości:
 - 3) wartości nominalnej tych kwot, w sytuacji określonej w § 30 ust.4 Statutu,
 - 4) wartości rynkowej lokalu, w sytuacjach określonych w § 22 ust.4, § 22¹ ust. 6 i § 30 ust.3 Statutu.

§ 57

1. Na podstawie sądowego stwierdzenia nabycia praw do spadku albo działu spadku Spółdzielnia dokonuje rozliczenia ze spadkobiercami zmarłego członka z tytułu wkładu mieszkaniowego lub z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego, według stanu na dzień ustania członkostwa.
2. Waloryzacja spadkowej części wkładu mieszkaniowego następuje wg wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez GUS w Monitorze Polskim.

VII. PRAWA I OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 58

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, nazwę i siedzibę osoby prawnej, wysokość wniesionego udziału, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, zmiany tych danych. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
3. skreśla się

§ 59

1. Zarząd jest obowiązany zbyć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obciążone hipoteką, w drodze przetargu, w terminie 6 miesięcy od dnia nabycia tego prawa, a następnie do rozliczenia się z osobą uprawnioną po potrąceniu należności przysługujących Spółdzielni z tytułu nie wniesionej części wkładu budowlanego, niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
2. Zarząd jest obowiązany ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo, na rzecz osoby wyłonionej w drodze przetargu. Zasada ta nie dotyczy:
 - a) mieszkań wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
 - b) mieszkań przejętych przez osoby uprawnione, o których mowa w § 22 ust.1 -2, § 22¹ ust.4, § 30 ust.1 Statutu,
 - c) mieszkań przejętych przez członków mających pierwszeństwo, o którym mowa w § 51 ust.2 Statutu.

§ 60

Spółdzielnia obowiązana jest do przeniesienia własności lokalu wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w razie, gdy w drodze jednostronnej czynności prawnej ustanowi dla siebie odrębną własność tego lokalu.

§ 61

1. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, to zawarcie umowy kredytu wymaga:
 - a) pisemnej zgody większości 3/4 członków Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - b) przeznaczenia środków z tej nieruchomości wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na prawie wieczystego użytkowania gruntu lub na udziale we współwłasności nieruchomości należącym do Spółdzielni, to zawarcie umowy kredytu wymaga:
 - a) pisemnej zgody większości 3/4 członków Spółdzielni lub osób nie będących członkami Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z budynkiem znajdującym się na użytkowanym gruncie lub z budynkiem stanowiącym współwłasność Spółdzielni,

- b) pisemnej zgody większości 3/4 członków Spółdzielni, z którymi zawarto umowy o budowę lokali na użytkowanym gruncie albo na nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni,
- c) przeznaczenia środków z kredytu wyłącznie na potrzeby użytkowanego gruntu albo nieruchomości.

§ 62

Spółdzielnia uprawniona jest do przeniesienia członka i jego rodziny do lokalu zamiennego na ściśle określony i podany do wiadomości członka okres wykonywania remontu budynku wymagającego opuszczenia dotychczas zajmowanego lokalu lub budynku. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

VIII. GOSPODARKA LOKALAMI

§ 63

- 1. Lokale stanowiące własność Spółdzielni mogą być przedmiotem umów najmu zawieranych z członkami oraz z innymi osobami.
- 2. Prawa i obowiązki najemców, przedmiot najmu, wysokość czynszu i innych opłat reguluje umowa cywilno-prawna zawarta ze Spółdzielnią.

IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 64

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 65

- 1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
- 2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Każdy członek ma wyłącznie jeden głos.

3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może reprezentować więcej niż jednego członka.
4. Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części.
5. Szczegółowe zasady ustalania liczby części Walnego Zgromadzenia i zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza z tym, że nie można członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 66

I. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju Spółdzielni,
- 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 i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz stanowiska Rady Nadzorczej wobec protokołu, a także podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawach zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy, do jakiej Spółdzielnia może zaciągnąć zobowiązania,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania lub wystąpienia Spółdzielni ze związku spółdzielczego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,

- 11) wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) wybór delegata na wojewódzkie zebrania wyborcze do Krajowej Rady Spółdzielczej,
- 13) uchwalanie zmian Statutu,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) skreśla się
- 16) skreśla się
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych.

§ 67

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadku określonym w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 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.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:
 - Zarząd,
 - Rada Nadzorcza,
 - członkowie Spółdzielni.
7. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni, na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 67¹

1. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w § 67 ust.6 najpóźniej do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

2. Projekt uchwały zgłaszanej przez członka Spółdzielni wymaga poparcia przez co najmniej 10 członków, podpisanych pod projektem, z podaniem następujących danych: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer dowodu osobistego, własnoręczny, czytelny podpis.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 67²

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu chyba, że ustawa lub Statut wymagają większości kwalifikowanej.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów bierze się pod uwagę tylko głosy oddane za i przeciwko uchwale.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych członków, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5 .
4. W sprawach likwidacji Spółdzielni i przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie, co najmniej 1/2 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. W sprawach dotyczących zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie, co najmniej 1/10 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. W sprawach dotyczących zbycia nieruchomości wymagana jest zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 67³

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do Rady Nadzorczej, członkowie Spółdzielni najpóźniej do 30 dnia przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu Spółdzielni.

2. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub delegatów na wojewódzkie zebrania wyborcze do Krajowej Rady Spółdzielczej, Rada Nadzorcza najpóźniej do 30 dnia przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłasza Zarządowi Spółdzielni kandydatów na delegatów.
3. Zgłoszenie kandydata do Rady Nadzorczej powinno być poparte przez co najmniej 50 członków Spółdzielni.
4. Lista z podpisami osób popierających kandydata winna zawierać: nazwisko i imię, adres zamieszkania, nr dowodu osobistego oraz własnoręczny podpis. Dane osobowe kandydata oraz osób popierających kandydaturę będą sprawdzane, co do zgodności z dokumentami członkowskimi znajdującymi się w siedzibie Spółdzielni.
5. Kandydat powinien najpóźniej na 3 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia stawić się osobiście w siedzibie Spółdzielni i złożyć pisemne oświadczenie zawierające zgodę na kandydowanie.
6. Kandydat do Rady Nadzorczej powinien ponadto złożyć oświadczenie na temat przestrzegania zakazu konkurencji, o którym mowa w § 74 ust.4b i 5, a także oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno-skarbowe i nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.
7. W przypadku nie spełnienia warunków, o których mowa w ust.3-6 zgłoszenie uważa się za nieskuteczne. Daną osobę nie umieszcza się na liście kandydatów z danego osiedla.
8. Kandydaci umieszczeni na karcie do głosowania powinni zaprezentować się członkom Spółdzielni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 67⁴

1. W składzie Rady Nadzorczej winna być zachowana reprezentacja poszczególnych osiedli skupiających określone nieruchomości.
2. Celem uzyskania reprezentacji, o której mowa w ust. 1 karty do głosowania sporządza się w ten sposób, że na jednej karcie umieszcza się kandydatów zamieszkałych wyłącznie w jednym osiedlu.
3. Za wybranych do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy uzyskali największą liczbę głosów na jednej karcie do głosowania
4. Podziału mandatów na poszczególne osiedla dokonuje Rada Nadzorcza przed każdym Walnym Zgromadzeniem, na którym odbywać się będą wybory nowego składu Rady Nadzorczej, biorąc pod uwagę liczbę członków w danym osiedlu.
5. W przypadku uzyskania przez 2 lub więcej kandydatów jednakowej liczby głosów na danej karcie do głosowania, do Rady Nadzorczej wchodzi ten,

który uzyskał największą liczbę głosów podczas głosowania w tej części Walnego Zgromadzenia, w której zamieszkuje dany kandydat.

§ 68

1. O czasie, miejscu i porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, za pośrednictwem pracowników Spółdzielni lub listem poleconym.
2. Zawiadomienie powinno wskazywać ponadto:
 - czas i miejsce tej części Walnego Zgromadzenia, do której należy dany członek,
 - informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad,
 - informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W porządku obrad stałymi punktami winny być :projekty uchwał zgłoszonych przez członków oraz wolne wnioski.
4. Przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, otrzymują pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli w danym roku wypadają wybory do Rady Nadzorczej, Zarząd przypomina członkom Spółdzielni na 45 dni przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia o ich prawie zgłaszania kandydatów do Rady umieszczając stosowne ogłoszenie w Internecie i w miejscowej gazecie.

§ 69

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w § 68 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie nie może skreślić z porządku obrad poszczególnej sprawy lub odroczyć jej rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, za wyjątkiem wyborów i odwołań.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków oraz wszystkie organy Spółdzielni.

§ 70

1. Członek spółdzielni oraz Zarząd mogą zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
2. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia.
3. Skreśla się.

§ 71

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybory prezydium danej części Zgromadzenia w składzie:
 - a) przewodniczący,
 - b) zastępca przewodniczącego,
 - c) sekretarz,
 - d) dwóch asesorów,oraz 2 protokolantów.
3. Głosowanie nad kandydatami do prezydium przeprowadza osoba, o której mowa w ust. 1, przy pomocy pracowników Spółdzielni wyznaczonych przez Zarząd.

§ 71¹

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Przewodniczący obrad poddaje pod głosowanie porządek obrad, jeżeli obecni zaproponowali zmianę w kolejności rozpatrywanych spraw.
3. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, do:
 - zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
 - sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokolowaniem obrad,

- asesorów - należy liczenie głosów przy wyborach do poszczególnych komisji.

4. Przewodniczący obrad może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad.

§ 71²

1. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera komisje:
 - a) mandatowo-skrutacyjną, w składzie 5 osób i
 - b) wniosków, w składzie 3-5 osób oraz w razie potrzeby
 - c) wyborczą, w składzie 3-5 osób.
2. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
3. Bezzwłocznie po wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.

§ 71³

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami,
- 2) sprawdzenie listy obecności w celu zbadania ważności mandatów,
- 3) ustalenie, na podstawie list obecności, stanu obecności członków,
- 4) sprawdzenie czy członkowie nie mający pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami;
- 5) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach oraz ogłaszanie wyników głosowań.

§ 71⁴

Do zadań komisji wyborczej należy:

- 1) zapoznanie zebranych z listami kandydatów, sporządzonymi przez Zarząd na podstawie zgłoszeń, o których mowa w § 67³ ust. 1 i 2 Statutu oraz z listami osób zgłoszonych, ale pominiętych na liście kandydatów z powodu niespełnienia przez te osoby wymogów określonych w § 67³ ust.4 i 5 Statutu;
- 2) opracowanie alfabetycznych list kandydatów i przekazanie ich przewodniczącemu obrad;
- 3) przygotowanie kart do głosowania;
- 4) rozdanie członkom kart do głosowania;

5) przeprowadzenie głosowania i przekazanie kart komisji skrutacyjnej.

§ 71⁵

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji i po zakończeniu danej części Walnego Zgromadzenia przekazują przewodniczącemu obrad.

§ 71⁶

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanej części Walnego Zgromadzenia, pod względem prawidłowości zwołania, ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę z porządku obrad referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący obrad otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania do referenta.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący obrad może przedłużyć czas wystąpienia do 7 minut.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący obrad zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

§ 71⁷

1. Przewodniczący obrad udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos.
2. Poza kolejnością, przewodniczący obrad udziela głosu: członkom Rady Nadzorczej i Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 71⁸

1. Poza kolejnością przewodniczący obrad udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:

- 1) przerwę w obradach,
 - 2) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
 - 3) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad oraz głosowań, jak: sprawdzenie listy obecności, itp.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik zgromadzenia przeciwny wnioskowi.
 4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu głosu przeciw wnioskowi, przewodniczący posiedzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 71⁹

1. Głosowanie jawne odbywa się przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego obrad: „kto jest za uchwałą” i „kto jest przeciw uchwale” oraz „kto się wstrzymał od głosu, „jeżeli do ważności uchwały jest wymagane kworum.
2. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i opatrzoną nazwą organu lub organizacji, których dotyczy głosowanie.

§ 71¹⁰

1. W razie wyborów, uprawnieni do głosowania, umieszczają na karcie do głosowania znak X przy nazwisku popieranego przez siebie kandydata.
2. W razie głosowania nad odwołaniem, uprawniony do głosowania umieszcza znak X w rubryce zawierającej słowa zgodne z jego wolą.
3. Karty do głosowania nad wyborem powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję wyborczą oraz pustą rubrykę przy nazwisku każdego kandydata.
4. Karty do głosowania nad odwołaniem powinny zawierać imię i nazwisko danej osoby oraz dwie puste rubryki przy nazwisku, z których jedna podpisana winna być słowem: „tak”, a druga słowem „nie”.

§ 71¹¹

1. Karty do głosowania wręcza, uprawnionym do głosowania, komisja wyborcza, po czym przewodniczący zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart.
2. Po upływie wyznaczonego czasu jeden z członków komisji wyborczej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania, którzy podchodząc do urny wrzucają swoje karty z oddanym głosem.

3. Po zakończeniu zbierania głosów, komisja skrutacyjno-mandatowa:
 - otwiera urnę,
 - ustala liczbę ważnie oddanych głosów oraz liczbę głosów nieważnych,
 - ustala liczbę głosów oddanych na poszczególne osoby,
4. Nieważna jest karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić, na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję wyborczą.

§ 71¹²

1. Komisja wnioskowa przyjmuje od uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu pisemne wnioski w sprawach dotyczących Spółdzielni, pomaga w jednoznacznym ich sformułowaniu, a następnie przedkłada je przewodniczącemu obrad wraz z protokołem.
2. Zgłoszone wnioski wpisuje się do protokołu po przegłosowaniu; nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy prawo spółdzielcze.

§ 71¹³

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia protokolanci sporządzają protokół, który podpisują: przewodniczący, sekretarz i protokolanci.
2. Uchwały stanowiące załączniki do protokołu podpisują przewodniczący i sekretarz danej części Zgromadzenia.
3. Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia przekazuje Zarządowi - w terminie 14 dni - podpisany protokół obrad wraz z załącznikami.
4. Niezależnie od obowiązku wymienionego w ust. 3 przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia obowiązany jest niezwłocznie przedłożyć Zarządowi wyniki głosowań nad każdą uchwałą objętą porządkiem obrad.
5. Protokoły i inne materiały dotyczące obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.
6. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 72

1. Po zakończeniu Walnego Zgromadzenia, Zarząd w obecności przewodniczących obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia sumuje wyniki głosowań przeprowadzonych w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia i ustala, które z uchwał objętych porządkiem obrad zostały przyjęte, a które nie uzyskały wymaganej większości.

2. O wynikach głosowań na Walnym Zgromadzeniu Zarząd poinformuje wszystkich członków Spółdzielni w ciągu 14 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, umieszczając odpowiednie ogłoszenie w siedzibie Spółdzielni i w osiedlowych administracjach.

B. RADA NADZORCZA

§ 73

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 74

1. Rada Nadzorcza składa się z 12-15 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata – od Walnego Zgromadzenia, na którym wybrano jej skład, do Walnego Zgromadzenia dokonującego wyboru nowego składu Rady Nadzorczej.
3. Członkiem Rady Nadzorczej może być tylko członek Spółdzielni. Osoba prawna będąca członkiem Rady Nadzorczej bierze udział w posiedzeniach Rady przez swojego pełnomocnika.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
 - 4a Do Rady Nadzorczej nie powinni być wybierani członkowie nie wywiązujący się z obowiązków określonych w § 8 ust. 4 Statutu.
 - 4b Ponadto do Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
5. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach. W takim przypadku Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
7. skreśla się

§ 75

skreśla się

§ 76

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - odwołania większością 2/3 oddanych głosów,
 - zrzeczenia się mandatu,
 - ustania członkostwa w Spółdzielni,
2. W razie zmniejszenia się liczby członków Rady Nadzorczej poniżej 12 osób, następuje uzupełnienie składu Rady Nadzorczej o kolejną osobę z listy wyborczej, na czas do końca kadencji.

§ 77

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w terminie 14 dni od zakończenia Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza powołuje prezydium w składzie:
 - a) przewodniczący,
 - b) z-ca przewodniczącego,
 - c) sekretarz,
 - d) przewodniczący stałych komisji Rady.
3. Prezydium Rady Nadzorczej organizuje pracę Rady.

§ 78

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu, w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
2. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, prezydium Rady Nadzorczej i komisji rady mogą uczestniczyć, na ich zaproszenie, członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście.

§ 79

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 80

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

§ 81

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów ekonomiczno-gospodarczych oraz programów działalności społeczno- 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 praw jej członków;
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich;
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających, w szczególności, wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
- 9) uchwalanie wysokości funduszu płac w Spółdzielni;
- 10) wybór i odwoływanie członków Zarządu, zawieranie z nimi umów o pracę;
- 11) wybieranie biegłego rewidenta prowadzącego badanie sprawozdania finansowego;
- 12) skreśla się;

- 13) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni;
- 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach i na warunkach określonych w Statucie;
- 15) opiniowanie projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd na Walne Zgromadzenie, oraz zgłaszanie własnych projektów uchwał;
- 16) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego;
- 17) uchwalanie planów i założeń techniczno-ekonomicznych zadań inwestycyjnych;
- 18) skreśla się;
- 19) skreśla się;
- 20) uchylony;
- 21) podejmowanie uchwał w sprawie ustalania premii i zmiany wysokości wynagrodzenia członkom Zarządu;
- 22) skreśla się;
- 23) ustalanie, na co najmniej 60 dni przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia, liczby części Walnego Zgromadzenia w oparciu o ilość członków Spółdzielni, oraz przyporządkowanie członków zamieszkujących w danej nieruchomości do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
- 24) skreśla się;
- 25) skreśla się;
- 26) uchwalanie regulaminu:
 - a) Zarządu;
 - b) gospodarki finansowej Spółdzielni;
 - c) określającego obowiązki osób uprawnionych do lokali mieszkalnych oraz Spółdzielni w zakresie używania i remontów tych lokali oraz mienia wspólnego;
 - d) określającego zasady porządku domowego;
 - e) organizowania i przeprowadzania przetargów na roboty, dostawy i usługi oraz na zbywanie i wynajmowanie lokali;
 - f) rozliczania kosztów mediów;
 - g) ponoszenia i rozliczania kosztów budowy nowych zadań inwestycyjnych;
 - h) określającego strukturę funduszu remontowego, a także funduszu celowego utworzonego na podstawie odrębnej uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - i) określającego strukturę kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów działania Spółdzielni.

27) uczestnictwo w przetargach w charakterze obserwatorów.

§ 82

Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków Spółdzielni i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 82¹

1. Za udział w plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz pracach komisji stałych (bez względu na ilość) przysługuje jej członkom miesięczny ryczałt pieniężny w wysokości:
 - a. dla przewodniczącego – 50% minimalnego wynagrodzenia krajowego;
 - b. dla zastępcy przewodniczącego, sekretarza, oraz przewodniczących komisji stałych – 40% minimalnego wynagrodzenia krajowego;
 - c. dla pozostałych członków Rady Nadzorczej – 30% minimalnego wynagrodzenia krajowego.
2. Za nieobecność w plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz pracach komisji stałych, miesięczny ryczałt pieniężny ulega potrąceniu w wysokości:
 - a. za każde posiedzenie plenarne – 20% ;
 - b. za każde posiedzenie komisji stałych – 15%,jednakże łączne potrącenia (a+b) nie mogą przekroczyć 50% wyliczonej kwoty w miesiącu.

C. ZARZĄD

§ 83

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym prezesa i jego zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza w drodze konkursu.
3. Szczegółowe zasady oraz termin konkursu określa Rada Nadzorcza.
4. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu, przy czym odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
8. W skład Zarządu nie mogą wchodzić osoby pozostające w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej z osobami prowadzącymi działalność konkurencyjną w stosunku do spółdzielni lub wykonującej usługi na rzecz Spółdzielni.

§ 84

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów.
3. Tryb podejmowania uchwał przez Zarząd określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 85

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 86

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

D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 87

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i członkiem Rady Nadzorczej.
2. skreśla się
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka lub członków Zarządu. W takim przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
5. skreśla się
6. Członek Zarządu oraz Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni chyba, że nie ponosi winy.

E. skreślony

IX. SAMORZĄD MIESZKAŃCÓW

§ 92

1. Zebranie mieszkańców i Rada Nieruchomości stanowią samorząd mieszkańców.
2. Członkowie Rady Nieruchomości wybierani są przez osoby mieszkające w poszczególnych budynkach danej nieruchomości, na czas nieokreślony.
3. Wybory odbywają się w głosowaniu jawnym.
4. W skład Rady Nieruchomości wchodzi po 2 przedstawicieli z każdego budynku w danej nieruchomości.
5. W przypadku rezygnacji lub odwołania członka Rady Nieruchomości uzupełnia się jej skład osobowy w trybie określonym w ust. 2,3 i 4.
6. O terminie wyborów do Rady Nieruchomości zawiadamia Administracja Osiedla, w skład którego wchodzi dana nieruchomość.
7. Zebrania wyborcze mogą odbywać się na terenie poszczególnych budynków lub w pomieszczeniach spółdzielczych.
8. Kandydatów do samorządu zgłaszają obecni na zebraniu wyborczym.

9. W skład Rady wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.

10. Do zakresu działania samorządu mieszkańców należy w szczególności:

1. reprezentowanie interesów mieszkańców;
2. współpraca z Administracją Osiedla przy planowaniu, realizowaniu i odbiorze prac remontowych dotyczących danej nieruchomości;
3. rozpatrywanie i opiniowanie innych spraw związanych z daną nieruchomością;
4. prawo uczestniczenia w przetargach i negocjacjach poprzedzających zlecenie przez Spółdzielnię remontu w danej nieruchomości;
5. prowadzenie mediacji w sporach sąsiedzkich;
6. inicjowanie i organizowanie prac społecznych w nieruchomości oraz w osiedlu.

§ 93

skreśla się

§94

skreśla się

§ 95

skreśla się

X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 96

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w § 41 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Wartości środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych, nie zwiększają funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych 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.

5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 97

- 1) Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) Fundusz udziałowy,
 - 2) Fundusz zasobowy,
 - 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) Fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 6) Fundusz remontowy,
 - 7) Fundusz działalności społeczno-wychowawczej.
2. Spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze celowe na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Strukturę funduszu remontowego oraz funduszy, o których mowa w ust. 2 określają regulaminy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.
4. Tworzenie i rozliczanie funduszy wyszczególnionych w ust. 1 pkt 1-4 określa Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni.

§ 98

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek.
2. Zaciągnięcie kredytu bankowego lub pożyczki wymaga również zgody Rady Nadzorczej.

§ 99

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:

- 1) z funduszu zasobowego,
- 2) z funduszu udziałowego,
- 3) z pozostałych funduszy statutowych.

§ 100

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni.
2. Rozdział nadwyżki bilansowej pomiędzy fundusze każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 101

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednio przepisy ustawy o

rachunkowości i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Rada Nadzorcza może określić, w miarę potrzeby, szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

XII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 102

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Naczelną Radę Spółdzielczą.

§ 102¹

W związku z dokonaną z dniem 24.08.2006 r. zmianą w § 74 ust. 2 Statutu oraz w związku z wolą Zebrania Przedstawicieli wprowadzenia jednolitego terminu wyborów do organów Spółdzielni, przedłuża się kadencję Rady Nadzorczej wyłonionej w 2004 r. do Zebrania Przedstawicieli, które odbędzie się w 2008 r.

§ 103

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo Spółdzielcze oraz innych ustaw.

§ 104

1. Do czasu zakończenia II etapu ociepleń członkowie, osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele lokali, zamieszkali w nieruchomościach z budynkami już ocieplonymi oraz w nieruchomościach z budynkami zakwalifikowanymi do ociepleń będą nadal partycypować w kosztach tych robót.
2. W sytuacji określonej w ust.1, środki z funduszu remontowego, przeznaczone na dokończenie ociepleń będą ewidencjonowane przez Spółdzielnię wg dotychczasowych zasad.

Niniejszy tekst Statutu obejmuje tekst jednolity przyjęty przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli w dniu 23.11.2007 r.