

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYLESIE” w Lubinie

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZYLESIE” w Lubinie.
2. Spółdzielnia może używać nazwy skróconej: SM „Przylesie”.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Lubin.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu oraz:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 593);
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 558);
- 3) innych ustaw.

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz w miarę możliwości innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu.

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi;
 - 3) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami;
 - 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
 - 5) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
 - 6) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
 - 7) działalność obiektów kulturalnych.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,;
 - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni;
 - 3) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków;
 - 4) wynajmowanie lokali mieszkalnych;

- 5) wynajmowanie lokali użytkowych;
- 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
- 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,;
- 8) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 9) nabywanie terenów potrzebnych Spółdzielni na własność lub w użytkowanie wieczyste;
- 10) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni.

§ 6

Dla realizacji zadań określonych w § 5 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego;
- 2) zarządza nieruchomościami;
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 7

Spółdzielnia zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 8

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 4.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych lub wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 9

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącymi członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Walne Zgromadzenie.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.

2.1. Członkostwo w Spółdzielni.

§ 10

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych, albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;

- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, zwane ekspektatywą własności lub
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.5.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze 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, z zastrzeżeniem ust.5.
 4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982r – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
 5. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje w chwili:
 - 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 wcześniej nabyte;
 - 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 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i ust. 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;
 - 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.

3. Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 i 2 zaistniały przez dniem 09 września 2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 09 września 2017 r.
4. W przypadkach określonych w ust.1 pkt. 1-4, Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków, stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o okolicznościach określonych w ust.1 pkt. 1-4 w terminie 7 dni od ich zaistnienia.
6. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat, o których mowa w § 152, od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1 pkt .1-4.
7. Osoba, o której mowa w ust. 1 pkt .1-4, jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1 pkt. 1-4, do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkałych lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
8. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 7 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
9. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wystąpienia do Sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 9 i pozostają członkami Spółdzielni.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

§ 12

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym, także nabywcy prawa odrębnej własności

- lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego, z zastrzeżeniem ust. 12.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
 4. Warunkiem przyjęcia w poczet członka Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej i podpisanie jej przez osobę ubiegającą się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
 5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
 6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwisko oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
 7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od dnia zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
 8. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
 9. Organem właściwym do przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest Zarząd. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
 10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
 11. Odwołanie od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się o treści uchwały w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
 12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
 13. Jeżeli prawo określone w ust. 12 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 12 i pozostają członkami Spółdzielni.

2.3. Rejestr członków.

§ 13

1. Zarząd lub osoba upoważniona do tego przez Zarząd prowadzi – w formie pisemnej/formie elektronicznej - rejestr członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt. 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w pkt. 2;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w pkt. 1;
 - 8) wysokość wniesionych udziałów;
 - 9) zmiany danych określonych w pkt. 1 – 8;
 - 10) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
 - 11) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków w obecności pracownika Spółdzielni.

2.4. Wpisowe i udział.

§ 14

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od dnia 09 września 2017 r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przed dniem 09 września 2017 r. to w przypadku ustania członkostwa, były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka, spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3, nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 4, w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

2.5. Prawa członków.

§ 15

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika;
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
 - 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
 - 4) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;

- 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami;
 - 6) prawo żądania w trybie przewidzianym w ustawie i Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia;
 - 7) prawo żądania w trybie przewidzianym w ustawie i Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw;
 - 8) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie;
 - 9) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie;
 - 10) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu;
 - 11) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni;
 - 12) prawo do otrzymania odpisu Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów;
 - 13) prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni;
 - 14) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
 - 15) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie;
 - 16) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni;
 - 17) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni;
 - 18) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w Statucie Spółdzielni;
 - 19) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny;
 - 20) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
 - 21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu;
 - 22) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Koszty sporządzenia odpisów lub/i kopii dokumentów, o których mowa w ust.1 pkt. 11 i 14 za wyjątkiem odpisu Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie, ponosi członek występujący o ich udostępnienie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
 3. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
 4. Członek zainteresowany otrzymaniem odpisów lub/i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt. 11 i 14 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię lub/i odpis chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania odpisów lub/i kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
 5. 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 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

2.6. Obowiązki członków.

§ 16

Członek jest obowiązany:

- 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) uiszczać terminowo opłaty, związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
- 4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni;
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w kwestionariuszu osobowym lub deklaracji członkowskiej;
- 6) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię;
- 7) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale);
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego;
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie;
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, przeprowadzenia konserwacji, remontu, a także wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje;
- 11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych dotyczących zużycia wody, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń;
- 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania;
- 13) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,;
- 14) przestrzegać innych obowiązków określonych w ustawie lub w Statucie.

2.7. Ustanie członkostwa.

§ 17

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 18

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.

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 19

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 20

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
2. 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.

§ 21

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

§ 22

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia Statutu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać

dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 23

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 24

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia ich rozpatrzenia.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja 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 swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 25

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia ich rozpatrzenia.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, Rada Nadzorcza jest obowiązana podać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisma. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Rady Nadzorczej staje się ostateczna.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 26

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd
 - 4) Rady Osiedli
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2-4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

§ 27

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń w kwocie 42% minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w danym okresie.
2. Członkom Rad Osiedli przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w kwocie 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w danym okresie.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 członkom Rady nie przysługuje.

4.1. Walne Zgromadzenie.

§ 28

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Spółdzielni „Przylesie” liczba członków przekracza 500 osób i dlatego Rada Nadzorcza może na co najmniej 21 dni przed datą odbycia Walnego Zgromadzenia podjąć decyzję o podziale Walnego Zgromadzenia na części.
3. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek może brać udział jedynie w jednej części Walnego Zgromadzenia, do której należy.

§ 29

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
2. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzanie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać: imię i nazwisko członka Spółdzielni udzielającego pełnomocnictwa, adres lokalu, który przysługuje członkowi, Nr PESEL, serię i numer dowodu osobistego oraz imię i nazwisko pełnomocnika, Nr PESEL, serię i numer dowodu osobistego oraz adres zamieszkania. Pełnomocnictwo powinno być podpisane w sposób czytelny przez członka Spółdzielni udzielającego pełnomocnictwa.
4. Zakres pełnomocnictwa powinien obejmować umocowanie do składania wszelkich wniosków dotyczących spraw objętych porządkiem obrad jak również do głosowania przez pełnomocnika w sprawach objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem kandydowania do organów Walnego Zgromadzenia, tj. Prezydium, Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Komisji Wnioskowej.
5. Pełnomocnictwa udziela się na druku obejmującym wzór pełnomocnictwa i stanowiącym załącznik do regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.
6. Wypełnione i podpisane pełnomocnictwo powinno być dostarczone do siedziby Spółdzielni najpóźniej na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem, a jeżeli Wlane Zgromadzanie odbywa się w częściach na 3 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Członek Spółdzielni może udzielić pełnomocnictwa w obecności pracowników Spółdzielni w jego miejscu zamieszkania lub w siedzibie Spółdzielni.

8. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu (każdej jego części) przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
9. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów. Postanowienie to stosuje się odpowiednio do pełnomocników – osób prawnych i ustawowych przedstawicieli osób, o których mowa w ust. 1 i ust. 8.
10. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz mogą uczestniczyć zaproszeni goście. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.
11. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.”

§ 30

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia 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 podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Przepisu art. 38 § 1 pkt. 5 ustawy Prawo spółdzielcze oraz niniejszego Statutu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych, występowania z nich, w tym także nabycia, zbycia udziałów (akcji) tych organizacji;
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji;
- 11) uchwalanie zmian statutu;
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla oraz ustalanie liczby członków poszczególnych Rad;
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz uchwał w sprawie wyodrębnienia i tworzenia nowych lub likwidacji – Rad Osiedli;
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnień Zarządu do działań w tym zakresie;
- 15) wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia się zrzesza;
- 16) uchwalanie regulaminów: obrad Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz innych regulaminów, których przedmiot stanowią sprawy, nie zastrzeżone w niniejszym Statucie do właściwości Walnego Zgromadzenia;
- 17) uchylanie uchwał Rady Nadzorczej sprzecznych ze Statutem, prawem spółdzielczym lub innymi przepisami oraz niekorzystnych dla Spółdzielni i jej członków.

§ 31

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza w terminie 6 tygodni od dnia następującego po dniu, w którym upłynął termin zwołania Walnego Zgromadzenia przez Zarząd.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 15 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 32

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

§ 33

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części 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 lub jego pierwszej części.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia wywiesza się w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni na co najmniej 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części oraz na stronie internetowej Spółdzielni

§ 34

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 32 i 33 ust. 5 Statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie lub jego poszczególne części jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadkach, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni;
 - 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu;
 - 3) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia lub podziału Spółdzielni;
 - 4) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej 20 % ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 35

1. Obrady Walnego Zgromadzenia (każdej jego części) otwiera Członek Zarządu.
2. Walne Zgromadzenie (każda jego część) wybiera prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

4. Po dokonaniu wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia (każdej jego części), członek Zarządu otwierający obrady przekazuje dalsze przewodnictwo obrad wybranemu przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia (każdej jego części), który:
 - 1) poddaje pod głosowanie porządek obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 2) przeprowadza wybór Komisji określonych w § 36 Statutu,
 - 3) udziela głosu dyskutantom i przedstawicielom w kolejności zgłoszonej, poddaje pod głosowanie wnioski i uchwały oraz podaje do protokołu wyniki głosowania nad wnioskami i uchwałami,
 - 4) prowadzi obrady zgodnie z porządkiem obrad przyjętym przez Walne Zgromadzenie.

§ 36

1. Na Walnym Zgromadzeniu (każda jego część) w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące Komisje:
 - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, w składzie 3 – 5 osób
Do zadań Komisji należy :
 - a) sprawdzanie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych;
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia (każdej jego części) i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał;
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia (każdej jego części), obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - 2) Komisję Wnioskową w składzie 3 – 5 osób.
Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
 - a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku;
 - b) na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.
 - 3) inne Komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują wszyscy członkowie Komisji.
4. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności Komisji.
5. Protokoły Komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia (każdej jego części) .

§ 37

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia (każdej jego części) otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Radzie Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia (każdej jego części) ma prawo zwrócić uwagę

- osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
 7. W sprawach formalnych przewodniczący zebrania udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - 1) sposobu głosowania;
 - 2) głosowania bez dyskusji;
 - 3) zakończenia dyskusji;
 - 4) zamknięcia listy mówców;
 - 5) zarządzenia przerwy.
 8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy - jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
 9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie (każda jego część) przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
 10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków formalnych, oświadczenia do protokołów Walnego Zgromadzenia (każdej jego części).

§ 38

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia (każdej jego części) zarządza głosowanie, jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski „dalej idące” są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu (każdej jego części) powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 39

1. Wybory członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej i Rady Osiedla mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych.
3. W skład Rady Nadzorczej i Rady Osiedla nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla ustaje jego członkostwo w Radzie.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej i Rady Osiedla dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej i Rady Osiedla mogą ponownie kandydować do Rady, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej i Rady Osiedla zgłaszają członkowie Spółdzielni, co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

7. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla odbywa się pisemnie z podaniem:
 - a) imienia i nazwiska kandydata;
 - b) imienia i nazwiska osób zgłaszających, w liczbie co najmniej 10 osób.
8. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub każdej jego części.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - 1) zatrudnienia w Spółdzielni;
 - 2) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni;
 - 3) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią;
 - 4) liczby kadencji pełnionej w Radzie;
 - 5) zalegania na rzecz Spółdzielni z opłatami, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
10. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla składają pisemne oświadczenie, że nie byli prawomocnie skazani za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub za przestępstwo karno-skarbowe oraz, że nie są zadłużeni wobec Spółdzielni.
11. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust.9.
12. Członkowie Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej i Rady Osiedla.
13. Wybory członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia lub jego części.
14. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
15. Głos jest nieważny jeżeli:
 - 1) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 3) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej lub Radzie Osiedla.
16. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
17. Do Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów na Walnym Zgromadzeniu lub kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
18. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.
19. W przypadku uzyskania przez kandydatów zajmujących ostatnie miejsce na liście równej liczby głosów mandat zostaje nie obsadzony. Wyboru na nie obsadzony mandat członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Nie dotyczy to wyborów odbywających się na Walnym Zgromadzeniu bez podziału na części. W takim przypadku zarządza się ponowne głosowanie spośród osób, które otrzymały taką samą ilość głosów.

§ 40

Odwołanie członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu lub jego części, o ile w porządku obrad podanym członkom do wiadomości w trybie § 32, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla.

§ 41

Postanowienia §39 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 42

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, z zastrzeżeniem § 34 ust. 5 pkt. 2 Statutu.

§ 43

1. Walne Zgromadzenie (każda jego część) może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Walne Zgromadzenie (każda jego część) może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie później niż w terminie 14 dni.
3. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 3 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 44

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia (każdej jego części) sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół z Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się w terminie 10 dni od dnia odbycia poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia (każdej jego części) są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia (każdej jego części) przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia (każdej jego części) może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół Kolegium.

§ 45

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

§ 46

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 47

1. Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia (każdej jego części), które nie zostały uregulowane, rozstrzyga Walne Zgromadzenie (każda jego część) w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia (każdej jego część).
2. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia lub danej jego części.
3. Każdy członek Spółdzielni ma prawo do otrzymania kopii uchwał i protokołów Walnego Zgromadzenia (każdej jego części).
4. O podjętych uchwałach oraz treści uchwał regulujących stosunki między członkami a Spółdzielnią - Zarząd Spółdzielni zawiadamia członków przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni w ciągu 14 dni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia.

4.2. Rada Nadzorcza.

§ 48

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 49

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 4 - 8 członków, z proporcjonalnym podziałem mandatów na Osiedle.
4. Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni dzieli się na dwa okręgi wyborcze, które tworzą członkowie poszczególnych Osiedli:
 - 1) Osiedle Nr I obejmujące ulice: Jastrzębia, Wronia, Legnicka, Pawia i Leśna od 1 do 13,
 - 2) Osiedle Nr II obejmujące ulice: Orla, Sokoła, Sportowa, Leśna od 15 do 53 i Wyszyńskiego 10b.
5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

§ 50

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru nowego członka na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przez członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu;
 - 2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojrzeniu wiadomości Walnego Zgromadzenia; ustania członkostwa w Spółdzielni;
 - 3) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, właściwy organ Spółdzielni dokonuje wyboru nowego członka Rady Nadzorczej. Kadencja nowego członka Rady upływa z końcem kadencji całej Rady.

§ 51

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia 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 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 innych organizacji społecznych oraz występowania z nich;
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 7) rozpatrywania skarg na działalność Zarządu;
- 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych oraz wniosków o udzielenie bądź nie absolutorium Zarządowi;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
- 10) wybór i odwoływanie członków Zarządu;
- 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i od uchwał Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność;
- 12) uchylanie uchwał Rad Osiedli, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, ze Statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej; uchylenie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia;
- 13) wybór podmiotu (biegłego rewidenta) do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni;
- 14) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia;
- 15) uchwalanie wysokości opłat za korzystanie z lokali po zasięgnięciu opinii Rad Osiedli;
- 16) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni;
- 17) uchwalanie regulaminów dotyczących zakresu działania Spółdzielni określonego Statutem,;
- 18) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej;
- 19) podejmowanie uchwał w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej;
- 20) podejmowanie uchwał w sprawie dokonywania podziału nieruchomości wspólnej;
- 21) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jeden lokal;
- 22) podejmowanie uchwał w sprawie podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość na dwa odrębne lokale;
- 23) ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
- 24) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie;
- 25) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wniosków z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu;
- 26) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni;
- 27) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne;
- 28) ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu.

2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 52

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru Prezydium Komisji.
4. Prezydium i Komisje, mają charakter tylko pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 53

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący lub w razie jego nieobecności – jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej 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, jej Prezydium oraz Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
6. Pierwsze posiedzenia Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

§ 54

Wewnętrzna struktura 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.

4.3. Zarząd.

§ 55

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 56

1. Zarząd składa się z 2-3 osób. Członkowie Zarządu mogą być wybierani na funkcję Prezesa lub Zastępcy Prezesa.
2. Dopuszcza się wybór kandydata na członków Zarządu w drodze konkursu.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Odwołanie członka nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Członek Zarządu powinien mieć umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych oraz znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.

§ 57

1. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania, kontraktu albo umowy o pracę.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień ze stosunku pracy.

§ 58

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych innym organom Spółdzielni, w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni;
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali;
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
 - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu;
 - 6) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów;
 - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni;
 - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
 - 10) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
 - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie;
 - 12) udzielanie pełnomocnictw;
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
 - 14) współdziałanie z jednostkami samorządu terytorialnego, organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami;
 - 15) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzanie Regulaminu pracy;
 - 16) ustalanie zakładowego planu kont;
 - 17) opracowanie projektu struktury organizacyjnej Spółdzielni i przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 59

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w razie jego nieobecności – przez Zastępcę Prezesa, co najmniej dwa razy w miesiącu.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 60

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

§ 61

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

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 62

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej, Rady Osiedla i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu, nie dłużej niż 1 rok. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod podjęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, określonego w ust. 4 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie 3 miesięcy zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 63

W skład Rady Nadzorczej i Rady Osiedla nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu, pracownikami Spółdzielni 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.

§ 64

Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

4.4. Rady Osiedla.

§ 65

Rady Osiedla są statutowymi organami Spółdzielni, reprezentującymi członków zamieszkałych na terenie organizacyjnie wyodrębnionych osiedli mieszkaniowych Spółdzielni wobec innych organów Spółdzielni.

§ 66

1. Rada Osiedla składa się z 3-5 członków Spółdzielni.
2. Kadencja Rady Osiedla wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
3. Nie można być członkiem Rady Osiedla dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Osiedla.
4. W skład Rady Osiedla Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Osiedla jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Osiedla ustaje jego członkostwo w Radzie Osiedla.

§ 67

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przez członka Rady Osiedla przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany lokalu mieszkalnego na lokal mieszkalny położony na terenie innego osiedla.
3. Członek Rady Osiedla może być odwołany przed upływem jego kadencji przez Walne Zgromadzenie, większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu lub jego części.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 i 3 na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie (każda jego część), dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Osiedla – innego członka Rady Osiedla.

§ 68

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) uchwalanie planów rzeczowych i programów działalności społeczno-kulturalnej osiedla w ramach planów gospodarczych Spółdzielni, przyjętych przez Radę Nadzorczą;
- 2) okresowa ocena pracy Działu Eksploatacji Zasobów Mieszkaniowych, poprzez ocenę realizacji zadań i spraw powierzonych przez Rady Osiedli;
- 3) rozpatrywanie odwołań, skarg i innych spraw przekazanych przez mieszkańców do Rad Osiedli;
- 4) współdziałanie z Kierownikiem Działu Eksploatacji Zasobów Mieszkaniowych, z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych, w szczególności w zakresie gospodarki funduszem remontowym i działalności społeczno-kulturalnej osiedla;
- 5) wytyczanie kierunków i koordynowanie działalności społeczno-kulturalnej na terenie osiedla, sprawowanie nadzoru nad działalnością placówek społeczno-kulturalnych w osiedlu;
- 6) stawianie wniosków dot. utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych;
- 7) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim;

- 8) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków Spółdzielni;
- 9) opiniowanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
- 10) wyznaczenie swojego reprezentanta do udziału w pracach komisji przetargowych dotyczących danego osiedla oraz komisjach odbioru robót.

§ 69

Szczegółowy zakres działania Rad Osiedla, ich organizację oraz zasady i tryb pracy Rady określa regulamin Rady Osiedla Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

§ 70

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni;
- 2) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu;
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 71

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 152 Statutu.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu poprzedniego członka, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.

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

§ 72

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny 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 wygasło.

§ 73

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku nowo budowanym, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie podstawą ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) wielkość lokalu i pomieszczeń przynależnych, termin oddania lokalu do użytku oraz wysokość i terminy wpłat na wkład mieszkaniowy;
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę;
 - 6) inne postanowienia określone w Statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 74

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 73 ust. 1 pkt. 1 i pkt 6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach tego zadania byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 75

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 73, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom, które miały wspólnie z osobą, o jakiej mowa w § 73, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 76

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i niniejszym Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia 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. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez ogłoszenie w jednym z pism o zasięgu regionalnym, wywieszenie ogłoszeń w klatkach schodowych budynków Spółdzielni i siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o których mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 2) osoba, o której mowa a art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 77

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 unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

§ 78

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojemu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

§ 79

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która faktycznie pozostaje we wspólnym pożyciu.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub przydziale do lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 80

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 81

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

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 82

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.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
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.

§ 83

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

§ 84

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczych własnościowych praw do lokali, z adnotacją o ustanowienie hipoteki.

§ 85

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, 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, postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 86

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 152, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 87

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

§ 88

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego 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, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 89

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo odrębnej własności.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

5.3. Odrębna własność lokalu.

§ 90

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę;
- 6) inne postanowienia określone w Statucie.

§ 91

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powstaje ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 92

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymani tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt. 1 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 93

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 94

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 152 Statutu.

§ 95

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 96

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

§ 97

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

§ 98

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Postanowienia § 46 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 99

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w danej nieruchomości, może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

5.4. Najem lokali.

§ 100

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne,
 - 1) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem;
 - 2) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
4. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
5. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 101

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej, poza regulaminem, o którym mowa w §100 ust.5, mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 102

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym stanowiące jej własność lokale o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny.
2. Tryb wynajmowania lokali o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Zasady wynajmu lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.

11.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków.

§ 103

1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków ustala się na podstawie zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według zgłoszonych wniosków o zawarcie umowy o budowę lokalu i gotowość pokrywania kosztów budowy lokalu.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowowytbudowanych:
 - 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) prawa odrębnej własności lokalu.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 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. W kolejności ustalonej zgodnie z ust. 1 osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest pisemnie.

5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom.
Członkostwo tych osób powstaje z chwilą nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo z chwilą nabycia ekspektatywy własności.

§ 104

Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 105

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka albo osoby ubiegającej się o prawo odrębnej własności lokalu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Od chwili postanowienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 152 Statutu.

§ 106

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. Spółdzielcze własnościowe prawo nabyte przez Spółdzielnię, a mocy art. 17¹² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

11.2. Zamiana lokali.

§ 107

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 lokalu mieszkalnego w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni dotychczasowego lokalu mieszkalnego.

§ 108

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może następować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna;
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 109

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, nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

§ 110

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.

7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.

7.1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowobudowanego.

§ 111

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.

§ 112

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 70, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy;
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż w terminie, o którym mowa odpowiednio w §73 ust.3 i § 93 Statutu od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego przedsięwzięcia inwestycyjnego, za realizację, którego odpowiada Spółdzielnia;
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych, jako koszty danego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie

- dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczne 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 lokali mieszkalnych z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 113

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 114

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 115

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.

§ 116

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i 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 jej lokal.

§ 117

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności 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 poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 118

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o której 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 której mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

7.2. Rozliczenie z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 119

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 73 ust. 1 pkt. 1 i pkt. 6 Statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub 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 § 152 Statutu, koszty określenia wartości rynkowej lokalu, poniesione przez Spółdzielnię: koszty ogłoszenia o przetargu, koszty remontu lokalu z uwzględnieniem stopnia jego amortyzacji oraz koszty związane z opróżnieniem, opuszczeniem i wydaniem lokalu Spółdzielni.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu.
4. Wypłata wartości, o której mowa w ust.1, następuje nie później niż w terminie 30 dni od daty wpływu na rachunek Spółdzielni wartości rynkowej lokalu ustalonej w wyniku rozstrzygnięcia przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 120

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróźnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 121

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Roszczenie o zwrot wkładu budowlanego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§122

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, obciążają członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu.

8. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

8.1. Zasady ogólne.

§ 123

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 124

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 125

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 127 i 130, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości 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 sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 126

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto – księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

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

§ 127

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, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa.
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 128

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 127 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 129

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

8.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny.

§ 130

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

- 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 art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 131

Po śmierci członka albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 130 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 132

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, 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 16 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

§ 133

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

8.4. Przekształcenie najmu lokalu.

§ 134

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez najemcę:

- 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej;
- 2) oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 135

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 134 Statutu, jeżeli brak jest osób które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

9.1. Zasady ogólne.

§ 136

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

§ 137

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 138

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont oraz obowiązujące zasady rachunkowości.

§ 139

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz zasobowy;
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych;
 - 3) fundusz wkładów budowlanych;
 - 4) fundusz remontowy;
 - 5) fundusz zasobów mieszkaniowych;
 - 6) fundusz społeczno – kulturalny po uprzedniej decyzji Rady Nadzorczej o jego utworzeniu oraz zatwierdzeniu wysokości opłat wnoszonych na ten fundusz.
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 r.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 140

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 148 pkt. 4 Statutu.

§ 141

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.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 142

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:
 - 1) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych;
 - 2) działalność społeczną, oświatową i kulturalną;
 - 3) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków;
 - 4) na fundusz zasobowy;
 - 5) inne cele zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.
2. Stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w dalszej kolejności z pozostałych funduszy.

§ 143

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się dokonanie rozliczenia nie później niż w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji księgowej, w tym funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielowi nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

9.2. Zarządzanie nieruchomościami.

§ 144

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Postanowienia ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 145

1. Koszty zarządzania i gospodarki nieruchomościami, o których mowa w § 144 ust. 1 Statutu, są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1, ustala się na podstawie:
 - 1) planów gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą;
 - 2) zasad rozliczania poszczególnych kosztów na podstawie stosownych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni oraz decyzji Rady Nadzorczej.

§ 146

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zasada to nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 147

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy energii cieplnej do lokali określa Rada Nadzorcza.
2. Zasady rozliczenia kosztów dostawy ciepła określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, ma zastosowanie do rozliczeń kosztów dostawy pozostałych mediów dostarczanych do każdej nieruchomości.

§ 148

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (w tym kosztów niezależnych od Spółdzielni) powinny zawierać w szczególności:

- 1) jednostkę organizacyjną rozliczania tych rodzajów kosztów (nieruchomość, budynek);
- 2) fizyczną jednostkę rozliczeniową poszczególnych pozycji kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, udział w nieruchomości wspólnej);
- 3) fizyczną jednostkę rozliczeniową kosztów stałych i zmiennych dostawy energii cieplnej;
- 4) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, zmiana ceny);
- 5) ostateczny termin rozliczenia z użytkownikami lokali mieszkalnych, zwrotu nadpłaty lub żądania pokrycia niedoboru ustalonego po rozliczeniu zaliczkowych opłat i rzeczywiście poniesionych kosztów w okresie rozliczeniowym (energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków);
- 6) zasady udzielenia bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytego świadczenia usług przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali;
- 7) zasady rozliczeń w przypadku braku możliwości dokonania odczytów urządzeń pomiarowych/podzielnikowych;
- 8) zasady różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).

§ 149

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych;
 - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi, w tym w pomieszczeniach przynależnych;
 - 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń;
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów;
 - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża użytkownika lokalu.
4. W zakresie niewskazanym w Statucie szczegółowy zakres napraw wewnątrz lokalu obciążających użytkownika lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 150

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 149 ust. 1 pkt.1-6, są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 151

1. Finansowanie remontów określonych w § 150 Statutu jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w ramach środków zatwierdzonych w planach gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Plany rzeczowo – finansowe wykorzystania środków funduszy remontowych uchwalają Rady Osiedla.

2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Gospodarka środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinna zapewnić zrównoważenie wpływów i wydatków funduszu.
4. Szczegółowe zasady gospodarowania środkami funduszu remontowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 152

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów:
 - 1) związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale;
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
 - 3) dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody;
 - 4) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów:
 - 1) związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale;
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
 - 3) dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody;
 - 4) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w finansowaniu kosztów:
 - 1) związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali;
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych;
 - 3) dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody;
 - 4) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów:
 - 1) związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali;
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych;
 - 3) dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody;
 - 4) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.

5. Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Wysokość czynszu najmu ustalana jest według zasad określonych w umowach najmu.
6. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
7. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale służą.

§ 153

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.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 154

Opłaty, o których mowa w § 152, mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 155

1. Opłaty, o których mowa w § 152, wnosi się, co miesiąc do dnia 25 każdego miesiąca. Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Od nie wpłaconych w terminie określonym w ust. 1 należności, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni.
4. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków, 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.
5. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
6. Za terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali, solidarnie z członkami Spółdzielni, oraz właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają solidarnie osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

8. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
9. Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać z miesięcznych opłat z tytułu używania lokali należności przysługujących im od Spółdzielni.
10. W razie zaległości w opłatach, o których mowa w § 152, wpłaconą kwotę zalicza się – stosownie do oświadczenia dłużnika – na wskazany przez niego dług, z tym że to co przypada na poczet danego długu, Spółdzielnia może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne (odsetki), koszty upomnień oraz na zalegające świadczenie główne. W przypadku braku oświadczenia dłużnika, wpłaconą kwotę w pierwszej kolejności zalicza się na poczet długu najdawniej wymagalnego, przy czym w pierwszej kolejności na związane z tym długiem zaległe należności uboczne (odsetki), koszty doręczeń (powiadomień) oraz zalegające świadczenie główne.

§ 156

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 trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcyjno – użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
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 wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

§ 157

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię jeżeli uchwała Rady Nadzorczej tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

10. RZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§ 158

Członek Spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 159

1. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r., utraciła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy tj. po 08 września 2017 r. spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

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

§ 160

Do wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, na podstawie art. 48 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. i w wyniku których do dnia wejścia w życie ustawy nie zostało dokonane przeniesienia własności lokalu, stosuje się przepisy znowelizowanej ustawy.

§ 161

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzą w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 162

Traci moc Statut Spółdzielni uchwalony uchwałą Nr 4/2022 Walnego Zgromadzenia z dnia 27 czerwca 2022 r.

SEKRETARZ
Walnego Zgromadzenia
(część I)

.....
(Płachta Anna)

PRZEWODNICZĄCY
Walnego Zgromadzenia
(część I)

.....
(Józwiak Tomasz)

SEKRETARZ
Walnego Zgromadzenia
(część II)

.....
(Dorota Hausknecht)

PRZEWODNICZĄCY
Walnego Zgromadzenia
(część II)

.....
(Piotr Szymański)