

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W STALOWEJ WOLI
tekst jednolity

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę:
Spółdzielnia Mieszkaniowa w Stalowej Woli, zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Stalowa Wola.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Stalowa Wola oraz miasta Rudnik nad Sanem.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych i kulturalnych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 1. Obsługa nieruchomości na własny rachunek realizowana przez:
 - 1/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 2/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni.
 2. Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek realizowane przez:
 - 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3/ budowanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4/ skreślony

3. Wynajem nieruchomości na własny rachunek realizowany przez:
budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
 4. Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie realizowane przez:
zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem /współwłaścicielem/ tej nieruchomości.
 5. Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem realizowana przez:
prowadzenie działalności społeczno – kulturalnej.
 6. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek realizowane przez:
budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
 7. Wykonywanie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.
- 2a. Spółdzielnia może prowadzić – na podstawie zawartych ze zleceniodawcami umów – usługę polegającą na przyjmowaniu i rozliczaniu na ich rzecz wpłat masowych.
3. Spółdzielnia współdziała z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi.
W szczególności, może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego i cywilne. Ponadto Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, jeśli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3 ust. 1.
 4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r., poz. 1560 ze zm.), ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.) i innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

II. CZŁONKOWIE

§ 3 a

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający:
 - 1) ich imiona i nazwiska,
 - 2) adres zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi, ich nazwę, siedzibę i adres,
 - 3) wysokość posiadanych udziałów,
 - 4) rodzaj i wysokość wniesionego wkładu,
 - 5) datę przyjęcia w poczet członków,
 - 6) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,
 - 7) numer księgi wieczystej dla lokalu,
 - 8) stan konta opłat za używanie lokali.

2. Rejestr, o którym mowa w ust. 1 ma prawo przeglądać:

- 1/ członek Spółdzielni,
- 2/ małżonek członka Spółdzielni,
- 3/ wierzyciel członka lub Spółdzielni.

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest 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 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności” lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 56 ust. 4.

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

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 56 ust. 4. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 28 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w § 28 ust. 1 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób o których mowa w § 28 ust. 1 lub 3, 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 § 28 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w § 28 ust. 1 i 3, 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.
6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w § 66 ust. 1, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w § 66 ust. 3.
 7. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
 8. 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 przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia na członka osoby posiadającej prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko,
 - 2) adres zamieszkania,
 - 3) PESEL,
 - 4) datę jej wpływu,
 - 5) datę jej podpisania.

Jeżeli przystępujący jest osobą prawną, deklaracja powinna zawierać:

- 1) pełną nazwę, siedzibę i adres,
- 2) REGON, NIP, rodzaj rejestru KRS i numer w rejestrze KRS,
- 3) datę jej wpływu,
- 4) datę jej podpisania.

W obu ww. przypadkach deklaracja powinna zawierać stwierdzenie jaki lokal: mieszkalny, użytkowy czy garaż, przystępujący do Spółdzielni posiada lub o jaki ubiega się.

3. skreślony
4. Decyzję o przyjęciu w poczet członków podejmuje Zarząd Spółdzielni w terminie jednego miesiąca, od dnia złożenia deklaracji.
5. Oświadczenie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.
6. Zarząd Spółdzielni może zmienić podjętą przez siebie decyzję /nie przekazując odwołania Radzie Nadzorczej do dalszego rozpatrywania/ w całości, zgodnie z żądaniem odwołującego się, jeżeli w odwołaniu zostaną przedstawione fakty i dowody nie znane przy jej podejmowaniu.
7. skreślony

§ 6

skreślony

§ 6 a

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, o którym mowa w § 13 i § 16.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na jej stronie internetowej, z zastrzeżeniem o którym mowa w § 28.
3. W przypadku, gdy pierwszy przetarg nie dojdzie do skutku, Spółdzielnia może ogłaszać kolejne przetargi, z zastrzeżeniem zdania drugiego. Jeżeli w wyniku przetargu (pierwszego lub następnych) lokal nie zostanie zbyty, wówczas Spółdzielnia może lokal oddać w najem, rozliczając się z osobami uprawnionymi, przy czym podstawę tego rozliczenia stanowi wkład zwaloryzowany do wartości rynkowej.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, oraz pozostałe koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego, obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalany przez Zarząd Spółdzielni.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

- 1/ wybierania i bycia wybranym do organów Spółdzielni,
- 2/ brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3/ udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
- 4/ otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5/ żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 6/ żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 7/ przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 8/ zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu, bądź dobrymi obyczajami oraz w razie, gdy uchwała taka godzi w interesy spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka,
- 9/ otrzymania w 1 egzemplarzu odpisu Statutu oraz regulaminów,
- 10/ przeglądania rejestru członków,
- 11/ żądania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi na koszt członka – wnioskodawcy,
- 12/ żądania kopii protokołów obrad organów Spółdzielni na koszt członka – wnioskodawcy,
- 13/ żądania kopii uchwał organów Spółdzielni na koszt członka – wnioskodawcy,
- 14/ odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 15/ korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 16/ zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,

- 17/ zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 18/ zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - 19/ żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 20/ wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 21/ żądania przeprowadzenia lustracji Spółdzielni, z tym, że żądanie to winno być poparte przez 1/5 członków Spółdzielni,
 - 22/ korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści dokumentów organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
 3. Wydanie dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 11, 12, 13 odbywa się na pisemny wniosek członka Spółdzielni.
 4. Koszty wydania odpisów Statutu i regulaminów, w liczbie więcej niż jeden, ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te oraz opisane w ust. 1 pkt 11, 12, 13 określa Zarząd Spółdzielni.

§ 9

Członek jest obowiązany:

- 1/ przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 3/ skreślony
- 4/ wnieść wkład mieszkaniowy, budowlany,
- 5/ uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w pokrywaniu kosztów związanych z działalnością społeczno-kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, przez uiszczanie opłat zgodnie ze Statutem,

- 6/ uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni, a w szczególności:
 - z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających m. in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych i remontowych,
 - w poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztach scalania lub podziału nieruchomości,
 - w kosztach poniesionych z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność.
- 7/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na adres wskazany w deklaracji listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
- 8/ przestrzegać regulaminu porządku domowego, obowiązek ten dotyczy również innych osób korzystających z tego lokalu,
- 9/ skreślony
- 10/ skreślony
- 11/ korzystać z lokalu zgodnie z przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 12/ korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym użytkownikom,
- 13/ na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal, ilekroć jest to niezbędne celem:
 - przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii,
 - wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
 - konieczności przeprowadzenia dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
 - kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, z zastrzeżeniem, że w/w obowiązki obciążają również inne osoby korzystające z tego lokalu.
- 14/ zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż wynikające z przeznaczenia lokalu, jak również o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 15/ brać udział w pracach organów Spółdzielni, do których został wybrany.

A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 10

skreślony

B. Wpisowe i udziały

§ 11

skreślony

C. Wkładya/ wkłady...mieszkaniowe

§ 12

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, 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, osoba, o której mowa w zdaniu pierwszym jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 13

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 27 a ust. 4 i § 28, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej kwotę stanowiącą 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.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową (koszty zadania inwestycyjnego), w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy.
Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 51, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu i koszty ogłoszeń o przetargach. W przypadku przejęcia przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego należącego do członka Spółdzielni lub osoby, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i stwierdzeniu zagrożeń bezpieczeństwa dla życia i zdrowia, np. niezgodne z prawem przeróbki instalacji gazowej, elektrycznej, przewodów kominowych, a także niewłaściwy stan higieniczno - sanitarny mieszkania i wykonanie innych prac mogących spowodować naruszenie konstrukcji budynku, Spółdzielnia usuwa te zagrożenia, a koszty ich usunięcia pokrywa również z wartości rynkowej lokalu.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz pozostałe koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego, obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2, jest opróżnienie lokalu i wymeldowanie osób w nim zameldowanych.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 1, 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 § 12.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, 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 nieopóżnienia lokalu.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7 pkt 1), z wkładu mieszkaniowego potrąca się koszty, o których mowa w ust. 3.
9. 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. 6, 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.

§ 14

skreślony

b/ wkłady budowlane

§ 15

1. 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) inne postanowienia określone w Statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 3. Przepisy ust. 1 pkt 2) i 3) oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
 4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 16

1. W przypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana wypłacić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 13 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

D. Prawo do lokalu

a/ Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 17

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pisemnej umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. 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 i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu, zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Do ochrony tego prawa mają zastosowanie przepisy o ochronie własności i dziedziczeniu wkładu mieszkaniowego.

§ 18

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. skreślony
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 19

skreślony

§ 20

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1/ spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 21 pkt 1, 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 § 51 Statutu Spółdzielni.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 21

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) inne postanowienia określone w Statucie.

§ 22

Rozliczenie kosztów budowy lokali, o których mowa w § 21 następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 23

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych i wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:

- 1/ w s t ę p n i e - przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 2/ o s t a t e c z n i e - po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem, z zastrzeżeniem § 22

§ 24

skreślony

§ 25

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

§ 26

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

§ 27

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 51.

§ 27 a

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 51, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 51, 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.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. 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 Spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
5. Roszczenie, o którym mowa w ust. 4, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 28

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 27a roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 21 w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 21, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, 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 § 51.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 21.

§ 29

skreślony

b/ Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 30

1. Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali.
2. skreślony
3. skreślony
4. skreślony
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 4. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 31

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. skreślony
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. skreślony
6. 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.
7. skreślony

§ 32

skreślony

§ 32¹

skreślony

§ 32²

skreślony

§ 33

skreślony

§ 34

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 35

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 51 ust. 1, 2, 3 i 5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać 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.

§ 36

1. skreślony
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 37

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 37¹

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nich:
 - 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/ skreślony
 - 3/ skreślony
 - 4/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 51 ust.1 i 2 Statutu Spółdzielni,
 - 5/ wpłaty kwoty stanowiącej wartość gruntu, wyliczonej proporcjonalnie do udziału wynikającego z uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

c/ Prawo odrębnej własności

§ 38

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) inne postanowienia określone w Statucie.

§ 39

skreślony

§ 40

1. Koszty budowy lokali i domów jednorodzinnych ustala się dwuetapowo:
 - 1/ w s t ę p n i e – przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu, domu jednorodzinnego,
 - 2/ o s t a t e c z n i e – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.
2. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego a przypadających na dany lokal lub dom jednorodzinny.

§ 41

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 38, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 42

1. Umowa o budowę lokalu lub domu jednorodzinnego może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą ze stron na 1 miesiąc naprzód.
2. Zwrot wpłaconych przez członka kwot nastąpi w nominalnej wysokości w ciągu 12 miesięcy od daty upływu okresu wypowiedzenia, chyba, że wypowiedzenie nastąpi przez Spółdzielnię, z jej winy – wówczas wypłata ta nastąpi w nominalnej wysokości w ciągu 2 miesięcy od daty upływu okresu wypowiedzenia.
3. W razie ustania członkostwa przed ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu, osobom uprawnionym przysługuje zwrot kwot wniesionych na wkład budowlany według zasad określonych w ust. 2.

§ 43

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 38, 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 – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 38, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Jeżeli 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 wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 44

skreślony

E. Zamiana mieszkań

§ 45

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mogą za zgodą Zarządu Spółdzielni dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany z członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym takie prawo przysługuje, z najemcami lokali mieszkalnych, właścicielami domów jednorodzinnych, a także z właścicielami lokali stanowiących odrębne nieruchomości.
2. Zamiana mieszkań lokatorskich między członkami różnych spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez zarządy zainteresowanych spółdzielni.
3. Zamiana mieszkań między członkiem Spółdzielni a najemcą lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wyrażenia zgody przez Spółdzielnię i dysponenta lokalu zajmowanego przez najemcę.
4. Zamiana mieszkań między członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności lokalu nie wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 46

1. Spółdzielnia rejestruje wnioski o zamianę mieszkań składane przez członków nie mających partnerów do zamiany wzajemnej.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za postawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

3. Skreślony

§ 47

Zamiany mieszkań, o których mowa w § 46 powinny być realizowane w kolejności wynikającej z rejestru wniosków o zamianę, chyba, że szczególne względy uzasadniają przyspieszenie zamiany.

§ 48

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosować należy odpowiednie postanowienia Statutu.

F. Używanie lokali i opłaty

§ 49

1. Lokal, do którego przysługuje członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni prawo, powinien być używany zgodnie z przeznaczeniem.

2. Zmiana sposobu korzystania z lokalu bądź jego części lub przeznaczenia lokalu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 50

Zasady używania lokali w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, zawarte w regulaminie porządku domowego uchwała Rada Nadzorcza.

§ 51

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów. Dotyczy to również kosztów działalności społeczno-kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 106 ust. 3 Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów oraz w kosztach działalności społeczno – kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. skreślony
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 106 ust. 3 Statutu.
- 5a. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z działalności społeczno – kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.

6. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 zalicza się w szczególności:
 - spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię, wraz z odsetkami,
 - koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności: koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości.
9. Zasady rozliczania kosztów działalności społeczno – kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

§ 52

Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 53

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 51, ustalana jest na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
Regulamin ten powinien m. in. określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu lub udział w nieruchomości, a w odniesieniu do niektórych elementów kosztów, liczba osób zamieszkałych w lokalu, a w przypadku dostaw ciepła i wody również wskazania urządzeń pomiarowych.
3. Różnica między kosztami a przychodami Spółdzielni z tytułu zarządzania daną nieruchomością większa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
4. Różnica między kosztami a przychodami za dostawę gazu, energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzewania wody oraz za usługi komunalne, podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Jeżeli w wyniku rozliczenia, o którym mowa w zdaniu pierwszym zostanie stwierdzona niedopłata, użytkownik lokalu obowiązany jest do zapłaty kwoty tej niedopłaty, po dostarczeniu mu przez Spółdzielnię druku rozliczenia, w terminie określonym w tym rozliczeniu. Jeżeli zaś w wyniku rozliczenia, o którym mowa w zdaniu pierwszym zostanie stwierdzona nadpłata, kwota tej nadpłaty zaliczana jest na pokrycie wymagalnego długu użytkownika lokalu względem Spółdzielni, a jeżeli

jest kilka długów wymagalnych – na poczet najdawniej wymagalnego, z tym zastrzeżeniem, iż w pierwszej kolejności kwotę nadpłaty zalicza się na związane z długiem zaległe należności uboczne (odsetki); w przypadku zaś braku długu, kwota nadpłaty zaliczana jest na pokrycie opłat bieżących, tj. opłat o których mowa w § 51, chyba że użytkownik lokalu zgłosi zastrzeżenia w tym zakresie.

§ 54

1. Opłaty, o których mowa w § 51 powinny być uiszczane do ostatniego dnia miesiąca, za dany miesiąc, poczynając od dnia postawienia lokalu do dyspozycji.
 - 1a. Za datę uiszczenia opłaty uważa się datę jej wpływu na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 51 ust. 1, 2, 3 i 5 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
 - 2a. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów, ryczałtu z tytułu zużycia wody jak również opłat liczonych od ilości osób zamieszkałych w lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 51 ust. 1, 2, 3 i 5 do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin wprowadzenia zmian. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
4. Za opłaty, o których mowa w § 51 ust. 1, 2, 3 i 5 solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 55

1. skreślony
2. Zarząd Spółdzielni na wniosek członka lub właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, jak również osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może odstąpić od naliczania odsetek z tytułu opóźnienia w płatności opłat, o których mowa w § 51, w przypadku zaś naliczenia odsetek może odstąpić od ich egzekwowania lub dokonać umorzenia takich odsetek.
3. Członek lub właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, jak również osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

G. Najem lokali

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie Spółdzielni, jak i inne osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej.
2. Najemca może być wybrany w drodze przetargu.
3. Prawa i obowiązki najemców określa umowa.

H. Prawo do domów jednorodzinnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków

1. Spółdzielnia może budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków wraz z prawem zajętej na ten cel działki.
2. Przeniesienie własności domu wraz z prawem do działki poprzedza zawarcie z członkiem umowy, która określa m. in.:
zakres rzeczowy robót, wysokość wymaganego wkładu budowlanego, cenę działki, sposób i terminy wnoszenia powyższych należności, termin rozpoczęcia i zakończenia budowy, warunki przeniesienia własności domu, formę zobowiązania się członka do pokrycia nie uiszczonej części wkładu, zobowiązanie członka do pokrycia kosztów przeniesienia własności domu.
3. Przeniesienie własności domu wraz z prawem do działki może być dokonane po wniesieniu przez członka części wkładu budowlanego, w wysokości określonej umową, o której mowa w ust. 2 oraz po przejściu przez niego zobowiązania dot. pokrycia reszty należności z tytułu wkładu, odsetek poprzez ustanowienie hipoteki na przedmiotowej nieruchomości. Koszt ustanowienia hipoteki obciąża członka Spółdzielni.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 56

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 § 38,
 - 7) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.

3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni prawo do więcej niż jednego lokalu, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 4 ust. 8 Statutu. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. 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 lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 57

Członek, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za 14 dniowym wypowiedzeniem złożonym Spółdzielni, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie ze skutkiem ustania członkostwa na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 58

skreślony

§ 59

skreślony

§ 60

skreślony

§ 61

skreślony

§ 62

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

I. Rozliczenie z tytułu wkładów

§ 63

skreślony

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

- 1) skreślony
- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – w wysokości kwoty odpowiadającej wartości rynkowej lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustalonej na dzień sporządzenia przez biegłego na zlecenie Spółdzielni operatu szacunkowego, z tym zastrzeżeniem, iż 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 § 6a i § 13 Statutu, po dokonaniu potrąceń z tytułu przypadających na lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności z tytułu niewniesionego wkładu mieszkaniowego. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu, do których należą również koszty ogłoszeń,
- 3) z tytułu wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w przypadku wygaśnięcia tego prawa – w wysokości kwoty odpowiadającej wartości rynkowej lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustalonej na dzień sporządzenia przez biegłego na zlecenie Spółdzielni operatu szacunkowego, z tym zastrzeżeniem, iż 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 § 6a, § 13 i § 16 Statutu, po dokonaniu potrąceń z tytułu niewniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, także kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, kwoty zaległych opłat, koszty określenia wartości rynkowej lokalu, do których należą również koszty ogłoszeń,
- 4) z tytułu wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w przypadku zaistnienia przesłanek do wygaśnięcia tego prawa obciążonego hipoteką – w wysokości kwoty odpowiadającej wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustalonej na dzień sporządzenia przez biegłego na zlecenie Spółdzielni operatu szacunkowego, z tym zastrzeżeniem, iż 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 § 16 Statutu, po dokonaniu potrąceń z tytułu niewniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, także kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, z tytułu obciążenia hipoteką, kwoty zaległych opłat oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu, do których należą również koszty ogłoszeń.

§ 65

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej powinna być dokonana:

- 1) skreślony
- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 2 miesięcy od daty zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności na rzecz nabywcy, z zastrzeżeniem § 28 Statutu lub zawarcia umowy najmu,
- 3) z tytułu wkładu budowlanego – nie później niż w ciągu 2 miesięcy od daty zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności na rzecz nabywcy lub zawarcia umowy najmu,
- 4) z tytułu wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w przypadku zaistnienia przesłanek do wygaśnięcia tego prawa obciążonego hipoteką – nie później niż w ciągu 2 miesięcy od daty zawarcia umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 5) w razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub osobom uprawnionym wniesiony wkład budowlany lub jego wniesioną część według jego wartości nominalnej,
- 6) w razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, na rzecz którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część według jego wartości nominalnej.

V. GARAŻE

§ 66

1. Do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych – spółdzielczych praw do garaży stosuje się przepisy tej ustawy, a w zakresie w niej nieuregulowanym – stosuje się odpowiednio przepisy Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Najem garaży regulują przepisy zawarte w Rozdziale pt. „Najem lokali”.
3. W przypadku ustanowienia prawa odrębnej własności garaży nowo budowanych, stosuje się odpowiednio przepisy Statutu dot. prawa odrębnej własności.

§ 67

Warunki korzystania z garaży, finansowania budowy oraz rozliczeń z tego tytułu określa umowa, którą Spółdzielnia zawiera z członkiem lub osobą, której przysługuje prawo do garażu przed oddaniem garażu w używanie.

VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI**§ 68**

1. Organami Spółdzielni są:

- 1/ Walne Zgromadzenie,
- 2/ Rada Nadzorcza,
- 3/ Zarząd,
- 4/ skreślony
- 5/ Rady Osiedli,
- 6/ Zebrania członków Spółdzielni poszczególnych osiedli.

2. Wybory do organów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3 i 5 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Wyborów do Rad Osiedli dokonują Zebrania członków Spółdzielni poszczególnych osiedli na zasadach określonych Regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów. W przypadku uzyskania przez co najmniej dwóch kandydatów takiej samej liczby głosów, która promowałaby tych kandydatów, jako kandydatów z najmniejszą liczbą głosów, do składu organu, do którego dokonywane są wybory, przeprowadza się dodatkowe wybory spośród tych kandydatów. Dodatkowe wybory, o których mowa w zdaniu drugim przeprowadza się wyłącznie w przypadku, gdy liczba członków organu, do którego dokonywane są wybory jest mniejsza niż łączna liczba kandydatów, którzy uzyskali taką samą liczbę głosów oraz kandydatów, którzy uzyskali większą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy 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 przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. WALNE ZGROMADZENIE**§ 69**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 70

skreślony

§ 71

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 i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9/ skreślony
- 10/ uchwalanie zmian Statutu,
- 11/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12/ wybór delegata do reprezentowania Spółdzielni w Zjeździe Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz w zjazdach innych organizacji spółdzielczych,
- 13/ ustalanie wysokości odsetek za opóźnienie w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi za zajmowane lokale,
- 14/ uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15/ skreślony
- 16/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 72

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni co najmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ przynajmniej 1/10 liczby członków.
 - 3/ skreślony
 - 4/ skreślony
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W wypadkach określonych w ust. 2, Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 73

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
 2. O terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia ogół członków Spółdzielni przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i budynkach Spółdzielni oraz ogłoszenie w miejscowej prasie i na stronie internetowej Spółdzielni. 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.
- 2a. Na stronie internetowej Spółdzielni umieszcza się ponadto:
- 1) regulamin obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 2) sprawozdanie Zarządu Spółdzielni,
 - 3) roczne sprawozdanie finansowe,
 - 4) protokół z obrad Walnego Zgromadzenia, który dostępny będzie do czasu zakończenia kolejnego Walnego Zgromadzenia.
- 2b. Projekty uchwał będące przedmiotem obrad dostępne będą na stronie internetowej Spółdzielni do czasu zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia.

3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

§ 74

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, jednakże w sprawach:
 - 1/ likwidacji Spółdzielni,
 - 2/ przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,
 - 3/ podziału Spółdzielni,
 konieczne jest aby w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyła co najmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, chyba, że:
 - 1/ dotyczy odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium,
 - 2/ 1/4 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zażąda głosowania tajnego.
 Głosowanie może odbywać się przy pomocy elektronicznych kart do głosowania.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
- 6¹. Jeżeli czynność prawna przeniesienia prawa własności (prawa użytkowania wieczystego) nieruchomości, prawa własności zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, nie zostanie dokonana w okresie trzech lat od daty podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na taką czynność prawną, uchwała taka wygasa z upływem trzech lat od daty jej podjęcia.
7. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
8. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

9. Każdy członek Spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
10. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
11. 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.
12. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.11 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
13. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich jej organów.

§ 75

skreślony

§ 76

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą jej członek.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, z-ca przewodniczącego, sekretarz i asesor.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 77

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły jako dokumentację archiwalną o znaczeniu trwałym przechowuje Zarząd Spółdzielni.

B. RADA NADZORCZA

§ 78

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 79

1. Rada Nadzorcza składa się z 10 osób wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat począwszy od Walnego Zgromadzenia na którym zostanie wybrana. Członków Rady Nadzorczej wybiera się proporcjonalnie do ilości członków danego osiedla.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 80

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
2. Do Rady Nadzorczej nie może kandydować członek, który ma jakiegokolwiek zaległości pieniężne względem Spółdzielni.

§ 81

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od daty jej ukonstytuowania się do czasu ukonstytuowania się Rady kolejnej kadencji, nie dłużej niż 3 lata.
2. Członkiem Rady Nadzorczej można być nie dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

§ 82

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1/ odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
- 2/ zrzeczenia się mandatu,
- 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 83

1. Walne Zgromadzenie z listy kandydatów do Rady Nadzorczej, którzy do niej nie weszli a uzyskali kolejno największą liczbę głosów tworzy listę rezerwową członków Rady Nadzorczej.
2. W przypadku konieczności uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w trakcie trwania jej kadencji – z powodów, o których mowa w § 82, uzupełnienie następuje przez włączenie do jej składu następnego z kandydatów z listy o której mowa w ust. 1.

§ 84

1. Do zakresu działalności Rady Nadzorczej należą:

- 1/ uchwalać planów gospodarczych i programów działalności społeczno - kulturalnej,
- 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a/ badanie okresowych sprawozdań, sprawozdań finansowych oraz wyznaczanie biegłego rewidenta do przeprowadzania badania sprawozdania finansowego,
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych oraz wnioskowanie o udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9/ uchwalać regulaminu Zarządu,
- 10/ uchwalać zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 11/ skreślony
- 12/ uchwalać regulaminu porządku domowego,
- 13/ uchwalać szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania stawek za lokale, opłat na działalność społeczno-kulturalną oraz odpisów na fundusz remontowy,
- 14/ skreślony
- 15/ wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni,

- 16/ ustalanie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli,
 - 17/ uchwalanie regulaminu wyborów Rad Osiedli i ich działalności,
 - 18/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i od uchwał Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
 - 19/ uchylanie uchwał Rad Osiedli, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, statutu, 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,
 - 20/ skreślony
 - 21/ skreślony
 - 22/ uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni, jej członków i innych osób posiadających tytuł prawny do lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z tego tytułu,
 - 23/ uchwalanie regulaminu przydziału działek i zasad realizacji domów jednorodzinnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków,
 - 24/ podejmowanie uchwał - na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w budynkach, obliczanej wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej o zwiększeniu obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, jeśli to uzasadnia sposób korzystania z tych lokali.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi, dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 85

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być ponadto zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 86

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 87

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi:
przewodniczący, zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
3. skreślony

§ 88

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 89

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał, zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za udział w jej posiedzeniach wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, zgodnie z regulaminem o którym mowa w ust. 1.

C. ZARZĄD

§ 90

1. Zarząd składa się maksymalnie z 3 osób. Członkiem Zarządu może być również przedstawiciel osoby prawnej będącej członkiem Spółdzielni.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania albo umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 91

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1/ podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, budowę i ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego,
 - 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
 - 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5/ sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
 - 6/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia i zawieranie w imieniu Spółdzielni umów na obsługę Walnego Zgromadzenia,
 - 7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8/ udzielanie pełnomocnictw,
 - 9/ współdziałanie z terenowymi organami władzy samorządowej, organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
 - 10/ coroczne przekazywanie podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych,
 - 11/ zwoływanie Zebrań członków Spółdzielni poszczególnych osiedli.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 92

skreślony

§ 93

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd pełni funkcje w ramach podziału kompetencji pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział kompetencji pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa „Regulamin Zarządu” uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 94

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 95

1. 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.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 96

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka /członków/ Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych 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.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 i podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności, najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka.

§ 97

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

2. Za kierownika bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1 uznaje się jednego z członków Zarządu Spółdzielni lub inną osobę, której Zarząd – za zgodą Rady Nadzorczej – udzielił pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią jako zakładem pracy lub wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką Spółdzielni.

§ 98

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

§ 99

skreślony

§ 100

skreślony

E. ZEBRANIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI POSZCZEGÓLNYCH OSIEDLI

§ 101

Do kompetencji Zebrań członków Spółdzielni poszczególnych osiedli należy wyłącznie wybór członków Rad Osiedli.

F. RADY OSIEDLI

§ 102

1. Rada Osiedla składa się z 3 – 15 członków wybranych przez Zebranie członków Spółdzielni poszczególnych osiedli na okres 4 lat spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w osiedlu.
2. Ilość Rad Osiedli i liczbę jej członków określa Rada Nadzorcza w Regulaminie, o którym mowa w § 68 ust. 2.
3. Członkowie Rady Osiedla swoje funkcje pełnią społecznie.

§ 103

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innej administracji. Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez Zebranie członków Spółdzielni danego osiedla zwykłą większością głosów.

§ 104

1. Do zakresu działania Rady Osiedla w osiedlu nie wyodrębnionym pod względem organizacyjnym i gospodarczym należy:
 - 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, działalności społeczno – kulturalnej,
 - 2) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
 - 3) wytyczanie kierunków i koordynowanie działalności społeczno – kulturalnej w osiedlu,
 - 4) opiniowanie wniosków w sprawie lokalizacji na terenie osiedla placówek gospodarczych, handlowych, usługowych, itp.,
 - 5) występowanie z inicjatywą działań zmierzających do podniesienia estetyki osiedla, propagowanie poszanowania wspólnego mienia,
 - 6) opiniowanie planów zagospodarowania terenów osiedlowych, zmiany ich użytkowania i przebudowy, w tym zbycia nieruchomości,
 - 7) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla,
 - 8) opiniowanie regulaminu porządku domowego, regulaminu korzystania i funkcjonowania placów zabaw, regulaminu korzystania z pomieszczeń ogólnego użytku w budynkach i innych regulaminów dotyczących funkcjonowania osiedli,
 - 9) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością administracji osiedla, w szczególności poprzez uczestniczenie członków Rady Osiedla w powołanych przez Zarząd Spółdzielni i administrację osiedla komisjach problemowych do oceny i rozwiązywania spraw spornych, skarg mieszkańców i problemów eksploatacyjnych w budynkach i osiedlach,
 - 10) prowadzenie rozmów z członkami Spółdzielni będącymi jej dłużnikami i zamieszkałymi na terenie działania danej Rady Osiedla w przedmiocie spłaty zadłużenia.

§ 105

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 106

1. Spółdzielnia rozlicza działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi bezwynikowo w odniesieniu do każdej nieruchomości.
2. Różnica między kosztami a przychodami Spółdzielni z tytułu zarządzania daną nieruchomością zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
3. 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.
4. O podziale nadwyżki bilansowej osiągniętej na działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej pomniejszonej o zapłacony podatek dochodowy od osób prawnych i inne zobowiązania Spółdzielni decyduje Walne Zgromadzenie, zgodnie z § 71 pkt 4. Może być ona przeznaczona w szczególności na:
 - 1) pokrywanie wydatków związanych z eksploatacją, remontami i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
 - 2) zwiększenie funduszu zasobowego,
 - 3) działalność społeczno-kulturalną.
5. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielnia może pobierać wyższe opłaty od wynikających z kosztów produkcji i usług wykonywanych dla innych podmiotów gospodarczych.
6. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych opracowanych przez Zarząd.

§ 107

1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są fundusze zasadnicze, i tak:
 - 1) udziałowy,
 - 2) zasobowy,
 - 3/ wkładów mieszkaniowych i budowlanych, wnoszonych przez członków,
 - 4/ wkładów zaliczkowych, powstający z wpłat wnoszonych przez członków ubiegających się o budowę na ich rzecz lokali,
 - 5/ zasobów mieszkaniowych, powstający z przeszacowywania środków trwałych, dokonywanego zgodnie z odrębnymi przepisami.

2. Spółdzielnia tworzy fundusze celowe:

- 1/ fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, z uwzględnieniem § 106 ust. 2,
- 2/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
- 3/ skreślony
- 4/ na spłatę kredytów i odsetek.

W ramach funduszy celowych Spółdzielnia może tworzyć fundusz nagród. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

3. Inne fundusze wynikające z obowiązujących przepisów, mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

§ 107 a

Stratę bilansową Spółdzielnia pokrywa z funduszu zasobowego.

§ 107 b

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 108

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie obowiązują odrębne przepisy.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z wyłączeniem rozliczeń za dostawę wody i odprowadzanie ścieków.
3. Rada Nadzorcza może określić szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

§ 109

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

VIII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 110

Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.

§ 111

Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa nadal, a po jej upływie wybór nowych będzie dokonany zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu, po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 111 a

skreślony

§ 111 b

Jeżeli czynność prawna przeniesienia prawa własności (prawa użytkowania wieczystego) nieruchomości, prawa własności zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, nie została dokonana w okresie od daty podjęcia przez Walne Zgromadzenie (do 2007 r. Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni) uchwały wyrażającej zgodę na taką czynność prawną do dnia wejścia w życie przepisu § 74 ust. 6¹, uchwała taka wygasa z upływem jednego roku od daty wejścia w życie przepisu § 74 ust. 6¹.

§ 112

W przypadku wniosku o wydzielenie się ze Spółdzielni i założenie nowej Spółdzielni lub powstania wspólnoty mieszkaniowej, koszty związane z procedurą organizacyjną i techniczną tego wyodrębnienia ponoszą wnioskodawcy, z zastrzeżeniem art. 108 b § 6 ustawy Prawo Spółdzielcze.

§ 113

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy z 15.XII.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

§ 114

skreślony

**Tekst jednolity Statutu zawierający zmiany uchwalone
przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 18.07.2020 r.**

Z A R Z Ä D
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Stalowej Woli

Niniejszy Statut został zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy KRS. Postanowienie z dnia 12.10.2020 r., sygn. sprawy: RZ. XII NS-REJ. KRS/012264/20/883.