

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W STALOWEJ WOLI

Tekst jednolity Statutu, zawierający zmiany
uchwalone przez Walne Zgromadzenie
Członków Spółdzielni Budownictwa
Mieszkaniowego w Stalowej Woli w 2018 r.
(uchwała nr 12/18) i wpisane do KRS w dniu
22.03.2019 r.

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	4
DZIAŁ I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE.....	4
DZIAŁ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	4
ROZDZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	5
DZIAŁ I. POWSTANIE CZŁONKOWSTWA	5
DZIAŁ II. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	8
DZIAŁ III. USTANIE CZŁONKOSTWA	9
DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE	11
DZIAŁ V. WPISOWE I UDZIAŁY	12
ROZDZIAŁ III. PRAWA DO LOKALI	12
DZIAŁ I. FORMY ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH	12
DZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	13
DZIAŁ III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	16
DZIAŁ IV. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	17
DZIAŁ V. WYNAJEM LOKALI	18
ROZDZIAŁ IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI	18
DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE.....	18
DZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	19
DZIAŁ III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO I LOKALU O INNYM PRZEZNACZENIU (UŻYTKOWEGO, GARAŻU)	19
DZIAŁ IV. PRAWO DO MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM	20
ROZDZIAŁ V. WKŁADY	20
DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	20
DZIAŁ II. WKŁADY MIESZKANIOWE.....	21
DZIAŁ III. WKŁADY BUDOWLANE.....	21
ROZDZIAŁ VI. UŻYWANIE LOKALI SPÓŁDZIELCZYCH	23
ROZDZIAŁ VII. OPŁATA ZA UŻYWANIE LOKALI	23

RODZIAŁ VIII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU	25
RODZIAŁ IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	25
RODZIAŁ X. ORGANY SPÓŁDZIELNI	27
DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	27
DZIAŁ II. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW	27
DZIAŁ III. RADA NADZORCZA	31
DZIAŁ IV. ZARZĄD	34
DZIAŁ V. POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	35
DZIAŁ VI. RADY OSIEDLA	36
RODZIAŁ XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	36

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi:

"SPÓŁDZIELNIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W STALOWEJ WOLI"
zwana dalej **„Spółdzielnią”**.

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

2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie Statutu oraz:
 - 2.1. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000r. (tekst jednolity Dz. U. 2013.1222 z dn. 17.10.2013 r. z późniejszymi zmianami),
 - 2.2. Ustawy prawo spółdzielcze z 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz. U. 2017.1560 z dn. 22.08.2017 r. z późniejszymi zmianami),
 - 2.3. Ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994r (tekst jednolity Dz. U. 2018.716 z dn. 11.04.2018 r. z późniejszymi zmianami),
 - 2.4. Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r, (tekst jednolity Dz. U. 2018.121 z dn. 15.01.2018r.),
 - 2.5. Innych ustaw oraz uchwalonych na podstawie Statutu regulaminów.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Stalowa Wola.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia może używać skrótu: SBM w Stalowej Woli

§ 3

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

DZIAŁ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1.1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków

- spółdzielczych lokatorskich praw znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 1.2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 1.3. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz osób trzecich odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 1.4. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 1.5. sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek,
 - 1.6. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 1.7. zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
 - 1.8. zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
 - 1.9. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
 - 1.10. inne usługi pośrednictwa finansowego.
2. W ramach przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia:
- 2.1. buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 2.2. nabywa i sprzedaje grunty i inne nieruchomości,
 - 2.3. wynajmuje członkom i innym osobom nieruchomości stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 2.4. zarządza nieruchomościami mieszkalnymi lub niemieszkalnymi stanowiącymi jej mienie lub nabyte, na podstawie Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami, mienie jej członków,
 - 2.5. zarządza lub administruje nieruchomościami mieszkalnymi lub niemieszkalnymi niestanowiącymi mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości.

§ 6

Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest z bezpośrednią realizacją celu, o którym mowa w § 4.

ROZDZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

DZIAŁ I. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1.1. której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 1.2. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 1.3. której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 1.4. której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej

- ekspektatywą własności. Ekspektatywa jest to roszczenie o ustanowienie przez Spółdzielnię odrębnej własności lokalu na rzecz osoby, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu (o której mowa w art. 18 ust 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Roszczenie to powstaje z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu.
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 lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu w drodze wyodrębnienia lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
 5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 5.1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 5.2. nabycia ekspektatywy własności,
 - 5.3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 5.4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5.5. upływu terminu jednego roku na złożenie przez osobę bliską zmarłego lub byłego członka, który prawo do lokalu utracił z mocy orzeczenia sądu, pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób bliskich uprawnionych do złożenia zapewnienia, złożyła je w spółdzielni.
 6. Jeżeli w/w zapewnienie złożyło kilka uprawnionych osób, członkostwo powstaje z datą prawomocnego rozstrzygnięcia sądowego lub dokonania wyboru przez Spółdzielnię w sytuacji, gdy uprawnieni nie wnieśli sprawy do sądu.
 7. Członkostwo osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, powstaje w sposób opisany w poprzednich punktach § 7 Statutu.
 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. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
 9. Do czasu rozstrzygnięcia lub wyboru, 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.

§ 8

1. Osobie, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Warunkiem przyjęcia jest złożenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Deklaracja powinna być podpisana przez przystępującego do Spółdzielni i zawierać jego imię, nazwisko, PESEL/NIP/REGON,

a dodatkowo może zawierać nr i serię dowodu tożsamości oraz miejsce urodzenia, imiona rodziców, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna – jej nazwę i siedzibę. W deklaracji należy wskazać adres dla doręczeń korespondencji a także inne dane niezbędne do prowadzenia działalności i dokumentacji Spółdzielni np. mail i telefon.

2. Osoba składająca deklarację zobowiązuje się do zgłoszenia w terminie do 7 dni o zmianie danych zawartych w deklaracji.
3. Brak zgłoszenia zmiany adresu dla doręczeń skutkuje przyjęciem, że korespondencja przesłana na ostatnio wskazany adres dla doręczeń jest doręczona skutecznie.

§ 9

1. Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków Spółdzielni jest Zarząd Spółdzielni. Zarząd podejmuje uchwały w sprawie przyjęcia w poczet członków w terminie 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. O uchwale o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały przez Zarząd. Zawiadomienie o odmowie powinno zawierać uzasadnienie.

§ 10

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków, datę utraty lub ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Zarząd potwierdza przysługiwanie członkostwa konkretnej osobie. W protokole z posiedzenia wymienia, kogo należy wpisać do rejestru członków SBM w Stalowej Woli. W tym samym trybie Zarząd dokonuje skreśleń z rejestru członków.
4. Osoby, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, składają w Spółdzielni „kwestionariusz osobowy”. Kwestionariusz osobowy powinien być podpisany przez osobę, której dotyczy i zawierać imię i nazwisko, PESEL/NIP/REGON, a dodatkowo może zawierać nr i serię dowodu tożsamości oraz miejsce urodzenia, imiona rodziców, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna – jej nazwę i siedzibę. W kwestionariuszu osobowym należy wskazać adres dla doręczeń korespondencji a także inne dane, niezbędne do prowadzenia działalności i dokumentacji Spółdzielni np. mail i telefon.
5. Osoba składająca kwestionariusz osobowy zobowiązuje się do zgłoszenia w terminie do 7 dni o zmianie danych zawartych w kwestionariuszu osobowym.
6. Kwestionariusz osobowy składają również osoby posiadające prawo odrębnej własności, lecz nie posiadający członkostwa.
7. Brak zgłoszenia zmiany adresu dla doręczeń skutkuje przyjęciem, że korespondencja przesłana na ostatnio wskazany adres dla doręczeń jest doręczona skutecznie.

DZIAŁ II. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 11

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowie Spółdzielni o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający takiej zdolności, nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W posiedzeniach statutowych organów Spółdzielni biorą udział przez swoich ustawowych przedstawicieli.
3. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:
 - 3.1. Brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów głównie przez:
 - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - b) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących ich działalności.
 - 3.2. Żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
 - 3.3. Wydania zaświadczenia o przysługującym prawie do lokalu po spłacie zobowiązań wobec Spółdzielni, w terminie do 7 dni od zgłoszenia wniosku.
 - 3.4. Udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu.
 - 3.5. Żądania pierwszego odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów, wydanych na jego podstawie bezpłatnie, a kolejne są wydawane za odpłatnością.
 - 3.6. Zapoznania się z protokołami z lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
 - 3.7. Zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub sprzeczności z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie ich członków.
 - 3.8. Żądania kopii protokołów obrad i uchwał organów Spółdzielni na koszt członka-wnioskodawcy.
 - 3.9. Odwoływania się w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym od uchwał Zarządu i Rady Nadzorczej, wynikających ze stosunku między członkiem a Spółdzielnią.
 - 3.10. Otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
 - 3.11. Korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług i świadczeń w zakresie jej statutowej działalności.
4. Koszty ponoszone przez członka – wnioskodawcę określone w § 11 ust. 2 określa Zarząd Spółdzielni.
5. Członek zobowiązany jest:
 - 5.1. Wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany jednorazowo lub w ratach poprzez spłatę w wysokości przypadającej na niego części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami w wysokości określonej w Rozporządzeniach wydanych na podstawie ustawy: Ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw.
 - 5.2. Przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
 - 5.3. Uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali.
 - 5.4. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej

- lub kwestionariuszu osobowym oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem.
- 5.5. Korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym mieszkańcom.
 - 5.6. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnić lokal w celu wykonania koniecznych robót, jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy obciążającej Spółdzielnię. Dotyczy to również innych osób korzystających z tego lokalu za zgodą członka. Nieudostępnienie lokalu skutkować będzie wystąpieniem do sądu i obciążeniem członka kosztami poniesionymi z tego tytułu oraz ewentualnym odszkodowaniem
 - 5.7. Dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych, a także dbać o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie.
 - 5.8. Utrzymywać swój lokal w należywym stanie technicznym i dostosowywać go do obowiązujących przepisów.
 - 5.9. Przestrzegać Regulaminu porządku domowego.
 - 5.10. Uzyskać zgodę Spółdzielni na udostępnienie posiadanego lokalu do używania innym osobom, jeżeli to udostępnienie związane jest ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego części.
 - 5.11. Zawiadomić pisemnie Spółdzielnię o udostępnieniu posiadanego lokalu do używania innym osobom, jeżeli to udostępnienie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 7. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów i ustaw w tym zakresie, o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
 8. Przepisy ustawy, Statut i pozostałe umowy zawierane przez Spółdzielnię z jej członkami określają prawa i obowiązki członków, wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w Spółdzielni.

DZIAŁ III. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 12

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. Wystąpienia osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu,
2. Wygaśnięcia z mocy prawa z chwilą:
 - 2.1. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2.2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 2.3. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 2.4. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 2.5. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- 2.6. z datą uprawomocnienia się orzeczenia sądu o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu,
- 2.7. z datą śmierci członka a w przypadku osoby prawnej od dnia jej wykreślenia z KRS.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust.1 i art.26. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły w Spółdzielni członkostwo, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni

§ 13

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

§ 14

1. Zarząd Spółdzielni wystąpi do Sądu z powództwem o orzeczenie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy:
 - 1.1. Członek zalega z zapłatą opłat za pokrywanie kosztów, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, należności wynikających z obowiązku wnoszenia wkładu mieszkaniowego i budowlanego, w tym spłaty normatywu ustalanego na podstawie odrębnych przepisów prawa, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni, naliczanych zgodnie z postanowieniami Statutu (§ 11 ust. 5.1),
 - 1.2. Członek lub osoby korzystające z lokalu, do którego prawo przysługuje członkowi, rażąco lub uporczywie wykraczają przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub niewłaściwego zachowania tych osób, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

§ 15

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z KRS.
3. Członek, który utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności do lokalu w Spółdzielni, traci członkostwo w Spółdzielni ze skutkiem na dzień utraty prawa do lokalu.

DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE

§ 16

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią z wyjątkiem spraw majątkowych tych członków, członkowi przysługuje odwołanie:
 - 1.1. od uchwały Zarządu – do Rady Nadzorczej,
 - 1.2. od uchwały Rady Nadzorczej – do Walnego Zgromadzenia,
 - 1.3. od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania się członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
2. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
3. Wnioski członków i osób nie będących członkami skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie.
4. Termin do wniesienia odwołania wynosi 30 dni od daty doręczenia zainteresowanemu na piśmie zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem, a termin rozpatrzenia odwołania:
 - 4.1. przez Radę Nadzorczą wynosi 30 dni od dnia jego wniesienia,
 - 4.2. przez Walne Zgromadzenie - na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Zawiadomienie powinno zawierać także pouczenie o prawie odwołania się od uchwały, terminie do wniesienia odwołania i o skutkach jego niezachowania.
5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
6. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały.

§ 17

1. Wniesienie odwołania przez członka w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia i terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Wniesienie przez członka Spółdzielni odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 18

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie

podjęcia listu w terminie lub nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

DZIAŁ V. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 19

1. Osoby, które uzyskały członkostwo po 9 września 2017r., nie wnoszą wpisowego i udziału. Zgodnie z art. 1. ust 9 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczącego udziałów i wpisowego nie stosuje się.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017r. udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem pod warunkiem, że udziały, o których mowa nie zostały przeznaczone na pokrycie strat lub zaległości z tytułu opłat.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust.2, Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

ROZDZIAŁ III. PRAWA DO LOKALI

DZIAŁ I. FORMY ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH

§ 20

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:
 - 1.1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 1.2. ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 1.3. udostępniać do używania lokale, na podstawie odrębnych umów cywilnoprawnych.

§ 21

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, mogą za zgodą Zarządu Spółdzielni dokonywać między sobą zamiany zajmowanych lokali oraz zamiany z najemcami lokali z zasobu gminy pod warunkiem uzyskania przez najemcę zgody dysponenta lokalu, członkostwa w Spółdzielni oraz dostarczenia przez niego protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu będącego przedmiotem zamiany.
2. Zamiana mieszkań lokatorskich między członkami różnych Spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez Zarządy tych Spółdzielni, których członkowie uczestniczą w zamianie.
3. W przypadku zamiany lokali pomiędzy członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wymagane jest doręczenie do Spółdzielni aktu notarialnego – umowy zamiany spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez strony umowy zamiany.

§ 22

1. Spółdzielnia rejestruje wnioski o zamianę lokali składane przez członków nie mających oferentów do zamiany. Spółdzielnia, na wniosek członka i w miarę możliwości może dokonać zamiany lokalu na inny lokal. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu w zamian za postawienie do dyspozycji Spółdzielni prawa do lokalu dotychczasowego.
2. Zamiany lokali realizowane są w kolejności wynikającej z rejestru wniosków z uwzględnieniem preferencji osób występujących o zamianę.

DZIAŁ II. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 23

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Wydane przed 24.04.2001 r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty, określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.
3. Umowa zawiera również:
 - 3.1. 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,
 - 3.2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3.3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
4. Osoba, o której mowa w ust.1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającej na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na finansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na ten lokal.

§ 24

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku, stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednie przepisy o ochronie własności.

§ 25

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:
 - 1.1. Spłaty przypadającej na ten lokal części kosztów budowy, będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem ust. 1.2.
 - 1.2. Spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków.
 - 1.3. Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 26

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni i przedłożenia w Spółdzielni dokumentu, z którego wynika, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, byli małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art.4 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz do spłaty normatywu ustalonego na podstawie odrębnych przepisów (§ 11 ust. 5.1).

§ 27

1. Rada Nadzorcza Spółdzielni podejmuje decyzję o wniesieniu przez Spółdzielnię pozwu do Sądu o stwierdzenie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1.1. jeżeli członek lub osoba korzystająca z jego lokalu, pomimo pisemnego upomnienia, nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - 1.2. jeżeli członek lub osoba korzystająca z jego lokalu zwleka z uiszczeniem opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni za okres 6 miesięcy lub zalega z wnoszeniem wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w formie normatywu przewidzianego przez odrębne przepisy prawa (§ 11 ust. 5.1)
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 lub wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do

- lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Warunki przetargu określa Regulamin przetargu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wylicytowanej wartości lokalu.

§ 28

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.

§ 29

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy - osobom, o których mowa w ust. 2, a osoby te miały wspólnie z osobą uprawnioną 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. 2 i 3, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku pisemnego zapewnienia o gotowości do 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 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostają w sporze niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby uprawnione wg ust. 2. odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art.4 ust 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. W przypadku wygaśnięcia roszczeń, o których mowa powyżej lub braku uprawnionych osób, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 21 i 22 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

§ 30

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, były członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni w terminie 3 miesięcy. Na

- Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowany wg 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 danego lokalu wraz z odsetkami.
 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, warunkiem zwrotu wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 3.1. wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 3.2. 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 nie opróżnienia lokalu,
 - 3.3. w przypadku, o którym mowa w pkt. 2, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art.4 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, opłaty z tytułu zaległego kredytu lub normatywu ustalanego na podstawie odrębnych przepisów (§ 11 ust. 5.1), a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu i poniesione koszty windykacji.
 4. Członek Spółdzielni, zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy, o którym mowa w pkt. 2, 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.
 5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

DZIAŁ III. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 31

Wydane przed dniem 24.04.2001 r. przydziały spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.

§ 32

Na nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w tym spadkobiercy, zapisobiorcy i licytantowi ciąży obowiązek zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i wskazania danych osobowych niezbędnych do prowadzenia dokumentacji Spółdzielni, poprzez wypełnienie kwestionariusza osobowego wg wzoru zamieszczonego na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 33

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.

- Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego 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.
 4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
 5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielnie księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 34

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni:
 - 1.1. w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych, związanych z wykonywaniem tego prawa. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
 - 1.2. jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.

§ 35

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 36

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

§ 37

Postanowienia i przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali innego przeznaczenia (lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub inne).

DZIAŁ IV. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 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, zobowiązuje strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej

własności tego lokalu na zasadach wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 39

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie tego prawa.
2. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem może być jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

DZIAŁ V. WYNAJEM LOKALI

§ 40

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (użytkowe oraz garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym) członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym, niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Wynajem lokali następuje w drodze wyboru ofert lub w drodze przetargu.
3. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania umowy oraz inne jej postanowienia określa umowa zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

ROZDZIAŁ IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 41

Na pisemne żądanie członka, któremu przed wejściem w życie Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego, garażu albo miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym), Spółdzielnia zobowiązana jest przenieść odrębną własność tych lokali, po uprawomocnieniu się uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

DZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 42

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:
 - 1.1. spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy, będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem ust. 1.2,
 - 1.2. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 1.3. spłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spłaty zaległego normatywu lub kredytu wraz z odsetkami ustalanego na podstawie odrębnych przepisów(§ 11 ust. 5.1) oraz poniesionych kosztów windykacji.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wszelkie koszty związane z przeniesieniem własności lokalu ponosi członek Spółdzielni.
4. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1.2 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu, obciążającego dany lokal.
5. 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.

DZIAŁ III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO I LOKALU O INNYM PRZEZNACZENIU (UŻYTKOWEGO, GARAŻU).

§ 43

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1.1. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 1.2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 11 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z poniesionymi kosztami windykacji.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada

nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych, dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, obciążają członka, na którego rzecz Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wszelkie koszty związane z przeniesieniem własności lokali ponosi członek Spółdzielni

DZIAŁ IV. PRAWO DO MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM

§ 44

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu stanowiącym współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

ROZDZIAŁ V. WKŁADY

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 45

1. Członkowie Spółdzielni, na rzecz, których ustanawia się spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni, związanych z budową, zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.
2. Przez koszt budowy, o którym mowa w ust. 1 rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach, której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych, przypadających na jego lokal.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:
 - 3.1. wstępnie na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji,
 - 3.2. po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi- na podstawie kosztów już poniesionych,
 - 3.3. końcowo w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 46

Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadania inwestycyjnego oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ II. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 47

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba, ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota, odpowiadająca różnicy między kosztem budowy, przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków, uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, osoba obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 48

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem art.15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na jej stronie internetowej. Ceną początkową w przetargu jest wartość rynkowa lokalu.
2. W przypadku 2-krotnego nie dojścia do skutku przetargu po cenie rynkowej, Zarząd zleca ponowną wycenę lokalu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, zgodnie z art. 11 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
4. 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 art. 4 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu zgodnie z art. 11 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz poniesione koszty windykacji.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych, dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
6. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3 jest opróżnienie lokalu.

DZIAŁ III. WKŁADY BUDOWLANE

§ 49

1. Wkład budowlany wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na lokal członka. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego

przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 50

Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o ustanowienie tego prawa według zasad określonych w niniejszym Statucie.

§ 51

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Spółdzielnia przysługuje prawo potrącenia z wkładu budowlanego wszelkich wymagalnych wierzytelności, przysługujących jej wobec członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu z zastrzeżeniem § 52 Statutu.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 52

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie 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, z uwzględnieniem zapisów § 34 niniejszego Statutu.
3. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka bądź osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

§ 53

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu z zastrzeżeniem art. 15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na jej stronie internetowej.

ROZDZIAŁ VI. UŻYWANIE LOKALI SPÓŁDZIELCZYCH

§ 54

1. Przyznane członkom spółdzielcze lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, mogą być używane wyłącznie na cele zgodne z ich przeznaczeniem.
2. Zasady używania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu przez członków Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia społecznego użytkowników lokali określa Regulamin porządku domowego, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 55

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie 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.
2. Członek Spółdzielni, udostępniający do używania innym osobom lokal w całości lub w części, zobowiązany jest powiadomić o tym Spółdzielnię na piśmie, jeżeli to udostępnienie miałooby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni odpowiada za przestrzeganie Regulaminu porządku domowego przez osoby przebywające w jego lokalu.
4. Osoba zajmująca lokal zobowiązana jest zawiadomić Spółdzielnię o planowanym remoncie w lokalu i o planowanym zakresie prac.
5. Umowy zawarte przez członka z innymi osobami w sprawie korzystania przez te osoby z lokalu, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu, a członek ma obowiązek zawrzeć w umowie takie oświadczenie.

ROZDZIAŁ VII. OPŁATA ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 56

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali i własność odrębna lokalu, oraz osoby nie będące członkami są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem użytkowanych nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z postanowieniami Statutu i uchwalonego przez Radę Nadzorczą regulaminu.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 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, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
3. Opłaty, o których mowa powyżej, mogą być wykorzystywane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości.
5. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub osoby nie będące członkami Spółdzielni, obowiązani są uczestniczyć w kosztach związanych ze spłatą

wszelkich zobowiązań związanych z uzyskaniem kredytu (wraz z odsetkami), zaciągniętego przez Spółdzielnię na realizację zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal w nieruchomości, spłacanego na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw.

6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu, na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
7. Spółdzielnia podpisuje analogiczne umowy, dotyczące uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie konkretnej wspólnoty, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.

§ 57

Wysokość opłat, o których mowa w § 56 niniejszego Statutu, ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowym w danym roku dla poszczególnych wydzielonych nieruchomości z uwzględnieniem, jako jednostek rozliczeniowych: 1 m² powierzchni użytkowej, liczby osób korzystających z lokalu, a w przypadku wyposażenia lokalu w urządzenia pomiarowe - wskazań tych urządzeń lub ich liczby. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestnictwa w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.

§ 58

1. Opłaty, o których mowa w § 56, wnosi się co miesiąc do końca miesiąca. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka i właścicieli nie będących członkami Spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości opłat, których zasadność członkowie mogą kwestionować bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni i właściciel lokalu nie będący członkiem nie może potrącić należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowych „odsetek za opóźnienie w zapłacie” .Warunki odstąpienia od dochodzenia odsetek określa Zarząd Spółdzielni. Należności i/lub odsetki naliczone mogą być rozłożone przez Zarząd na raty.

ROZDZIAŁ VIII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 59

Dodatkowym wyposażeniem lokalu są inwestycje o charakterze trwałym, poczynione przez członka Spółdzielni z jego środków własnych i we własnym zakresie, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową lub estetyczną lokalu.

§ 60

1. W wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkaniowego lub lokalu o innym przeznaczeniu oraz przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia:
 - 1.1. wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia,
 - 1.2. uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym, funkcjonalnym lub estetycznym. Wartość nakładów ujmuje się w operacie szacunkowym, ustalającym wartość rynkową prawa na dzień przekazania lokalu Spółdzielni.

ROZDZIAŁ IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 61

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swych członków.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 62

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów społeczno-gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdanie roczne z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.
3. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
4. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.

§ 63

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:

- 1.1. fundusz udziałowy,
 - 1.2. fundusz zasobowy,
 - 1.3. fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 1.4. fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 1.5. fundusz wkładów budowlanych,
 - 1.6. fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia może również tworzyć inne fundusze własne.
 3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 64

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rada Nadzorcza określa w miarę potrzeby w regulaminach Spółdzielni zasady gospodarki Spółdzielni.

§ 65

1. Dochód Spółdzielni z działalności gospodarczej, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być ona przeznaczona na:
 - 2.1. pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków,
 - 2.2. pokrycie wydatków związanych z opłatą eksploatacyjną na fundusz remontowy w zakresie obciążającym członków,
 - 2.3. zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 66

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1.1. funduszu udziałowego
 - 1.2. funduszu remontowego.
2. Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 67

1. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 i ust. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów, związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości oraz ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
4. 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.

§ 68

1. W przypadku podjęcia, przez członków uchwały w trybie art. 24¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub w sytuacji unormowanej w art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, właściciel lokalu staje się właścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym danej nieruchomości, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej.
2. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
3. W przypadku, gdy z ewidencji przychodów i rozchodów nieruchomości wynika kwota ujemna, osoba, o której mowa w ust. 1 obowiązana jest wpłacić przypadającą na nią kwotę w terminie do 14 dni od otrzymania wyliczenia i wezwania do zapłaty. W przypadkach indywidualnych Zarząd może podpisać ugodę o rozłożeniu na raty należności z osobą zobowiązaną.
4. Wypłata lub obowiązek dopłaty stają się wymagalne w terminie niezwłocznie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego na Walnym Zgromadzeniu, następującym po ustaniu członkostwa osoby uprawnionej lub zobowiązanej.

ROZDZIAŁ X. ORGANY SPÓŁDZIELNI

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 69

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1.1. Walne Zgromadzenie
 - 1.2. Rada Nadzorcza
 - 1.3. Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Organy Spółdzielni podejmują uchwały zwykłą większością głosów, chyba że Statut stanowi inaczej. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

DZIAŁ II. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

§ 70

1. Walne Zgromadzenie jest najważniejszym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez ustanowionego pełnomocnika. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności

- prawnych i nieposiadający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
3. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka. Pełnomocnikiem może być inny członek Spółdzielni. Pełnomocnictwo ma formę pisemną. Wzór pełnomocnictwa Spółdzielnia publikuje na stronie internetowej.
 4. Pełnomocnictwa weryfikuje obsługa prawna Walnego Zgromadzenia, a decyzję o dopuszczeniu do udziału w Walnym Zgromadzeniu konkretnych pełnomocników podejmuje odpowiednia Komisja.
 5. Pełnomocnictwa zostają odczytane przed pierwszym głosowaniem, z ewentualnym uzupełnieniem informacji o przedłożonych dalszych pełnomocnictwach w trakcie trwania obrad.
 6. Pełnomocnictwa stanowią załącznik do protokołu Walnego Zgromadzenia.
 7. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
 8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz mogą uczestniczyć zaproszeni goście.

§ 71

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1.1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 - 1.2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 1.3. rozpatrywanie wniosków, wynikających z przedstawionych protokołów polustracyjnych z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 1.4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 1.5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 1.6. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do związków lub występowania z nich,
 - 1.7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 1.8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 1.9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 1.10. uchwalanie Statutu i zmian,
 - 1.11. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 1.12. upoważnienie Zarządu do działań, mających na celu założenie Związku Spółdzielczego,
 - 1.13. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz zastępców członków Rady Nadzorczej,
 - 1.14. uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
 - 1.15. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 72

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być również zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 3.1. Rady Nadzorczej,
 - 3.2. przynajmniej 1/10 nie mniej jednak niż 3 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadku zgłoszenia żądania, o którym mowa w ust. 3, Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania.

§ 73

1. O terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia ogół członków Spółdzielni poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i wszystkich budynkach Spółdzielni na tablicach ogłoszeń, poprzez ogłoszenie w lokalnej prasie oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Zawiadomienie to powinno zawierać czas, miejsce i porządek obrad, informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał będących przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami, które zamieszczone zostaną również na stronie internetowej.
2. Prawo zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przysługuje członkom Spółdzielni, przy czym wniosek powinien być podpisany, przez co najmniej 10 członków Spółdzielni i doręczony w terminie do 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek, zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 74

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia oraz zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru organów Spółdzielni i ich odwołania oraz udzielania absolutorium członkom Zarządu.
5. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, jednakże w sprawach:
 - 5.1. przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,

- 5.2. podziału Spółdzielni, dla ważności uchwał konieczny jest udział w Walnym Zgromadzeniu, co najmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
6. Większość 2/3 oddanych głosów osób uczestniczących w głosowaniu wymagana jest dla podjęcia uchwał:
- 6.1. o zmianie Statutu (art 12a Ustawy prawo spółdzielcze),
 - 6.2. o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią (art 96 Ustawy prawo spółdzielcze),
 - 6.3. o odwołaniu członka Rady Nadzorczej (art 45 § 5 Ustawy prawo spółdzielcze).

§ 75

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może zaskarżyć do Sądu w trybie i terminie określonym w prawie spółdzielczym uchwałę z powodu jej sprzeczności z postanowieniami statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni, albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członków. Jednakże uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu członka z rejestru członków może zaskarżyć do Sądu tylko członek, który tą uchwałą został wykluczony lub wykreślony.
4. Orzeczenie Sądu, ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 76

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek upoważniony przez przewodniczącego.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza wybór Sekretarza i Asesora oraz Komisji.
4. W trakcie obrad Walnego Zgromadzenia funkcjonują Komisje, których zadaniem jest czuwanie nad sprawnym przeprowadzeniem Walnego Zgromadzenia, a szczególnie:
 - 4.1. nadzorowanie wszelkich głosowań,
 - 4.2. stwierdzanie, czy głosowane uchwały zostały podjęte,
 - 4.3. ustalanie i ogłaszanie wyników wyborów.
5. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał Walnego Zgromadzenia określa Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 77

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz. Protokół powinien zawierać: daty, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść podjętych uchwał, podstawowe dane liczbowe odnośnie zatwierdzonych planów. Przy uchwałach należy podawać liczbę oddanych głosów „za” uchwałą i „przeciw” niej. Protokół zostaje sporządzony przez obsługę Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od daty Walnego Zgromadzenia i przedłożony do podpisów. Do protokołu dołącza się pełnomocnictwa.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni oraz upoważnieni przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej 10 lat.

DZIAŁ III. RADA NADZORCZA

§ 78

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 79

1. Rada Nadzorcza składa się od 5 - 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Kandydaci do Rady Nadzorczej:
 - 4.1. Lista kandydatów do Rady Nadzorczej nowej kadencji zostaje zgłoszona na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia,
 - 4.2. Listę członków nowo wybranej Rady Nadzorczej ustala i ogłasza odpowiednia Komisja wybrana na Walnym Zgromadzeniu.
5. Kadencja Rady Nadzorczej:
 - 5.1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata.
 - 5.2. Kadencja rozpoczyna się następnego dnia po ogłoszeniu przez Komisję wyników wyborów .

§ 80

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1.1. odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 1.2. zrzeczenia się mandatu,
 - 1.3. odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - 1.4. ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 1.5. nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
2. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił przed upływem kadencji, mandat członka Rady Nadzorczej zyskuje kandydat, który w wyborach do Rady Nadzorczej został wybrany Zastępcą członka Rady Nadzorczej z największą ilością głosów. Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.
3. Ilość Zastępców członka Rady Nadzorczej uchwała Walne Zgromadzenie podczas obrad, w czasie, których następują wybory do Rady Nadzorczej. Zastępcami są kandydaci do Rady Nadzorczej w kolejności otrzymanych głosów.
4. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje za wynagrodzeniem, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.
5. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości:
 - a) 60 % - przewodniczący Rady Nadzorczej,
 - b) 55 % - z-ca przewodniczącego Rady Nadzorczej i sekretarz Rady Nadzorczej,
 - c) 50 % - członek Rady Nadzorczej,

- minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę / Dz. U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm. /, obowiązującego w dniu 1 stycznia roku, na który jest ustalane wynagrodzenie.
6. W przypadku nieobecności członka na posiedzeniu Rady Nadzorczej, jeżeli było to jedyne posiedzenie w danym miesiącu, wynagrodzenie nie przysługuje.
 7. Miesięczny ryczałt wypłaca się w jednakowej wielkości, bez względu na liczbę odbytych posiedzeń Rady Nadzorczej
 8. Członek Rady Nadzorczej traci prawo do całego miesięcznego ryczałtu, jeżeli ma nieusprawiedliwioną nieobecność choćby na jednym z posiedzeń Rady Nadzorczej w danym miesiącu.

§ 81

Do zakresu Rady Nadzorczej należy:

1. uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - 2.1. badanie okresowe sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - 2.2. dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - 2.3. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
4. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
5. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
6. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
7. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
8. podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu, oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
9. zatwierdzanie regulaminu Zarządu,
10. uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalenia wysokości wkładów,
11. uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
12. uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
13. uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i uchwalanie wysokości opłat za lokale,
14. uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z lokali użytkowych i garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
15. wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcy,
16. uchwalenie regulaminu poszczególnych Rad Osiedli i koordynowanie działalności nadzorczo - kontrolnych Rady Osiedli nad działalnością administracji osiedli,
17. rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i od decyzji Rady Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
18. uchylanie decyzji Rad Osiedli, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, Statutu,

uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej. Uchylenie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o decyzji, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia,

19. zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków na warunkach określonych w Statucie,
20. podejmowanie uchwał w sprawie wniosku Zarządu, dotyczącego pozwu o wygaszenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkaniowego,
21. podejmowanie uchwały w sprawie wniosku Zarządu, dotyczącego wyboru spośród osób uprawnionych do nabycia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
22. zatwierdzanie innych regulaminów, niezbędnych do prowadzenia działalności Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Stalowej Woli,
23. uchwalenie regulaminu, określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
24. coroczny wybór badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni spośród podmiotów upoważnionych do badania sprawozdań finansowych.

§ 82

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 83

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

§ 84

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 85

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

§ 86

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

§ 87

W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w art. 56 § 3 Ustawy prawo spółdzielcze i podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności, najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

§ 88

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności ponad połowy ogólnej liczby członków Rady.

DZIAŁ IV. ZARZĄD

§ 89

1. Zarząd składa się z dwóch osób: Prezesa i jego Zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą na czas nieokreślony.
2. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu w każdym czasie.
3. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu, zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu, zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 90

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawach lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni, należy do Zarządu.
3. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.
4. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustracje i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
5. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

§ 91

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenie Zarządu.
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeb, nie rzadziej jak jeden raz w miesiącu.
3. Zarząd podejmuje uchwały większością głosów.
4. W posiedzeniu Zarządu może brać udział z głosem doradczym przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę jej członek.
5. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.
6. W przypadku nieobecności – podpis bezpośrednio po powrocie.

§ 92

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 jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Z zakresu czynności, o których mowa w ust. 1, wyłączone są sprawy wymagające uchwał Zarządu.

§ 93

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

§ 94

Tryb pracy Zarządu oraz zakres czynności Prezesa i jego Zastępcy określa regulamin uchwalony przez Zarząd, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ V. POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 95

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. Jednakże w razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim, albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 96

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców, prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne, przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 97

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

DZIAŁ VI. RADY OSIEDLA

§ 98

1. Użytkownicy danych nieruchomości mogą powoływać Rady Osiedli.
2. Każdą nieruchomość (w tym wielobudynkową) reprezentuje tylko jedna osoba.
3. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 3.1. współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności społeczno – wychowawczej,
 - 3.2. występowanie z inicjatywą działań zmierzających do podnoszenia estetyki osiedla.
4. Rady Osiedli pracują na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 99

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.

§ 100

Zmiana Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków, podjętej większością 2/3 głosów.