

STATUT TARNOBRZESKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TARNOBRZEGU

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi:

Tarnobrzaska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Tarnobrzegu. Spółdzielnia może używać nazwy Tarnobrzaska Spółdzielnia Mieszkaniowa a także skrótu TSM.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest: miasto Tarnobrzeg ul. Wyspiańskiego 3.
Adres internetowy www.tsm.tarnobrzeg.pl.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.) oraz innych ustaw, niniejszego statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.
2. 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.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni 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 lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia tej działalności jest Walne Zgromadzenie,

- 6) zaspakajanie potrzeb lokalowych na zasadach komercyjnych,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
 - 9) prowadzenie działalności w zakresie Telewizji Kablowej, Internetu, i telefonii na bazie Internetu,
 - 10) prowadzenie działalności w zakresie wytwarzania i dystrybucji ciepła,
 - 11) przesyłanie danych siecią kablową i światłowodową.
 - 12) prowadzenie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
 - 13) nadawanie programów telewizyjnych ogólnodostępnych i abonamentowych.
4. Celem realizacji zadań określonych w ust. 3 Spółdzielnia:
- 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 2) prowadzi działalność inwestycyjną,
 - 3) prowadzi działalność budowlaną,
 - 4) wykonuje remonty i konserwacje budynków, budowli, urządzeń mechanicznych, urządzeń sieci elektryczno-energetycznych, drogowych,
 - 5) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 6) prowadzi działalność handlową w zakresie materiałów budowlano-instalacyjnych
5. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, a także w przypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami, tworzyć spółki prawa handlowego w celu realizacji zadań określonych w art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
7. W budynkach przy ul. Wiejska 15, Kościuszki 40, Moniuszki 5 i Sienkiewicza 167 (dot. lokali przeznaczonych na eksmisję) w Tarnobrzegu nie można ustanawiać spółdzielczych praw do lokali ani prawa odrębnej własności.
8. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia członków tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią

§ 4

Ilekcć w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- 1) Spółdzielni – rozumie się przez to Tarnobrzeską Spółdzielnię Mieszkaniową w Tarnobrzegu
- 2) statucie – rozumie się przez to niniejszy statut Tarnobrzeskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnobrzegu
- 3) Zarządzie – rozumie się przez to Zarząd Tarnobrzeskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnobrzegu

- 4) Radzie – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Tarnobrzesckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnobrzegu
- 5) Walnym Zgromadzeniu – rozumie się przez to Walne Zgromadzenie Tarnobrzesckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnobrzegu
- 6) Członku – rozumie się przez to członka Tarnobrzesckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnobrzegu
- 7) ustawie lub podaje się artykuły bez bliższego oznaczenia ustawy – rozumie się przez to Ustawę z 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze
- 8) ustawie o s.m. – rozumie się przez to ustawę z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- 9) lokalu – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali
- 10) spółdzielczych prawach do lokali – rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
- 11) wartości rynkowej lokalu – rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału I ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami
- 12) ekspektatywie – rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa własności lokalu)
- 13) osobie bliskiej – rozumie się przez to zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu
- 14) użytkownikowi lokalu – rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu lub najemcy oraz osobę, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

I. Nabywanie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo ekspektatywy.

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje 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 ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy

o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. 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 art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 11 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed 09.09.2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo 09.09.2017 r.
7. Osoba, która uzyskała członkostwo w Spółdzielni nabywa uprawnienia w zakresie opłat eksploatacyjnych (w wysokości wnoszonej przez członków) od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności skutkujących nabyciem członkostwa.
8. Osoba o której mowa w powyższych ustępach jest zobowiązana z chwilą nabycia lokalu do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,

- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2,
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
9. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 8, członek Spółdzielni zobowiązany jest do poinformowania Spółdzielni o zaistniałej zmianie w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie dane będące w posiadaniu Spółdzielni uznaje się za aktualne.
 10. Postanowienia określone w powyższych ustępach stosuje się odpowiednio do osób o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 11. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
 12. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 11 i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 6

1. W przypadkach określonych w § 5 Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując stosownego wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków. Dokumenty, o których mowa w zdaniu wcześniejszym winny być złożone w Spółdzielni w oryginale lub uwierzytelnionym odpisie
2. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w powyższych ustępach.
3. O nabyciu członkostwa Zarząd Spółdzielni zawiadamia zainteresowaną osobę w terminie 2 miesięcy od dnia dokonania wpisu w rejestrze członków, na wskazany przez osobę zainteresowaną adres.

II. Członkostwo właścicieli i najemców lokali zakładowych

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo

odrębnej własności lokalu lub jest najemcą lokalu zakładowego.

2. Najemcą lokalu zakładowego jest najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia. Najemcą lokalu zakładowego są również osoby bliskie w stosunku do najemcy wskazanego w zdaniu pierwszym, zawierające umowę najmu, o których mowa w § 4 ust. 13 statutu.
3. Właścicielowi lokalu lub najemcy lokalu zakładowego, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust. 13.
4. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu na skutek przekształcenia, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie deklaracji.
6. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
7. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
8. Wszelkie zmiany informacji określonych w deklaracji winny być przez osobę przystępującą przekazane Spółdzielni w formie pisemnej w terminie 7 dni od ich zaistnienia. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
9. Przyjęcie osoby przystępującej w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
10. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta przez Zarząd Spółdzielni na posiedzeniu w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.

11. O treści uchwały, o której mowa w ust. 10 zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinno zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o odwołaniu.
12. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni zainteresowany może wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
13. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo prawo najmu lokalu zakładowego należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
14. Jeżeli prawo określone w ust. 13 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 13 i pozostają członkami Spółdzielni.
15. Najemca inny niż określony w ust. 2. nie może być członkiem Spółdzielni.

III. Rejestr członków

§ 8

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) zmiany danych określonych w punktach 1- 3;
 - 6) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
 - 7) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

IV. Wpisowe i udziały

§ 9

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017 r. wpisowego i udziałów.

2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 09.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

V. Prawa i obowiązki członków

§ 10

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków związanych z jej działalnością, a także branie udziału w realizacji jej zadań statutowych,
 - 3) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) o budowę lokalu
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w niniejszym Statucie i w ustawie o s.m.
 - 4) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu,
 - 5) prawo zaskarżania do sądu uchwał sprzecznych z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członków, a także prawo wytaczania powództwa o uchylenie uchwały,
 - 6) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 2 ustawy o s.m.
 - 7) zgłoszenie w trybie art. 8³ ust. 10 ustawy o s.m. projektów uchwał i żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia (jego części), a także zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 ustawy o s.m.,
 - 8) prawo otrzymania od Spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów

- Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 9) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w Statucie,
 - 10) prawo korzystania z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni osobiście a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
 - 11) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
 - 12) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 13) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 14) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu.
3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 8 z wyjątkiem Statutu i regulaminów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady udostępniania dokumentów i odpłatności ustala Rada Nadzorcza.
4. 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.

§ 11

1. Członek obowiązany jest:

- 1) Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości jeżeli ubiega się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
- 2) członek Spółdzielni ma obowiązek:
 - a) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów,
 - b) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 4) przyjąć zobowiązania Spółdzielni zaciągnięte na budowę domu jednorodzinnego w wysokości wynikającej z rozliczenia oraz przyjąć własność domu,
- 5) współdziałać w ochronie wspólnego dobra, przestrzegać regulaminu porządku domowego oraz utrzymywać swój lokal w należytych stanie,
- 6) w pełni pokrywać koszty przypadające na jego lokal związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów lokalowych zgodnie z § 112 Statutu oraz uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

- 7) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 8) uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w używanie całego lub części lokalu jeżeli związane to jest ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 9) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i uiszczać regularnie i terminowo opłaty za używanie lokalu,
- 10) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka lub kwestionariuszu osobowym,
- 11) na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 12) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,
- 13) ustanowić pełnomocnika posiadającego stałe miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w przypadku, gdy członek jest cudzoziemcem nie posiadającym stałego zameldowania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej lub nie zamieszkuje na terenie kraju lub gdy wyjeżdża poza granice kraju. W przeciwnym razie korespondencja będzie wysyłana na adres lokalu w zasobach Spółdzielni do którego prawo przysługuje członkowi,
- 14) wykonywać inne obowiązki określone w statucie spółdzielni i regulaminach.

VI. Ustanie członkostwa

§ 12

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;
 - 7) śmierci członka Spółdzielni;
 - 8) ustania osoby prawnej;
 - 9) likwidacji Spółdzielni;
 - 10) wystąpienia ze Spółdzielni członka będącego właścicielem lub będącego najemcą lokalu zakładowego;
 - 11) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
 - 12) Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
3. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 – 3 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów lub uwierzytelnionych odpisów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

§ 13

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 14

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia tego lokalu i wydania go Spółdzielni wolnego od osób i rzeczy.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 15

1. Zmarłego członka Spółdzielni skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru sądowego (Krajowego Rejestru Sądowego).

3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu skreśleń w rejestrze członków.

ROZDZIAŁ III

ORGANY SPÓŁDZIELNI

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 16

1. Organami Spółdzielni są:
 - A. Walne Zgromadzenie
 - B. Rada Nadzorcza
 - C. Zarząd
 - D. Rady Osiedli
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.

§ 17

1. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni

§ 18

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 16 pkt. B, C i D dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali najwięcej głosów z zastrzeżeniem § 37 ust. 3 statutu w stosunku do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za, przeciw uchwale oraz wstrzymujące się.
Przez wstrzymujących się od głosu rozumie się osoby biorące udział w głosowaniu, które podniosły mandat w chwili wezwania Przewodniczącego – „kto się wstrzymał”.

§ 19

Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 20

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i wobec przekroczenia liczby 500 członków zostało podzielone na części obejmujące następujące osiedla:
 - „Przywiśle , „Młodych”
 - „Serbinów”, „Centrum”, „Mokrzyszów”
 - „Dzików”
 - Nowa Dęba
 - Skopanie
2. Uchwałę o zaliczaniu członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia podejmuje Rada Nadzorcza przyjmując dokonany terytorialny podział spółdzielni na osiedla, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości nie można zaliczać do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący kilkoma tytułami prawnymi do lokalu położonymi w różnych częściach składa w terminie 14 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.
4. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć wyłącznie członkowie Spółdzielni lub ustanowieni przez nich pełnomocnicy, o których mowa poniżej. W Walnym Zgromadzeniu bierze udział Zarząd Spółdzielni i osoby zaproszone przez Zarząd Spółdzielni oraz obsługa prawna i techniczna.
5. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
6. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
7. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
8. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i być pełnomocnikiem nie więcej niż jednego członka.
9. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i mieć charakter pełnomocnictwa szczególnego udzielonego wyłącznie do reprezentowania członka Spółdzielni w Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnictwo dołącza się do protokołu Walnego Zgromadzenia.
10. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia oryginału pełnomocnictwa przy podpisywaniu listy obecności.

11. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
12. Lista pełnomocnictw z danej części podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części Walnego Zgromadzenia.
13. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad. Listę pełnomocnictw odczytuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.
14. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
15. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
16. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
17. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
18. Każdy członek Spółdzielni dysponuje tylko jednym głosem.
19. Warunkiem uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu jest okazanie dokumentów potwierdzających uzyskanie członkostwa w Spółdzielni oraz dokumentu tożsamości.
20. Osoby godzące swoim zachowaniem w ustalone normy i obyczaje lub zakłócające przebieg obrad mogą zostać wyproszone z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przez Przewodniczącą części Walnego Zgromadzenia.
21. Obrady Walnego Zgromadzenia są nagrywane celem sporządzenia protokołu. Po sporządzeniu protokołu nagranie zostaje zniszczone.

§ 21

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie Rady Nadzorczej oraz przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel dla którego zostało zwołane.

5. Pierwsza część Walnego Zgromadzenia powinna się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
6. W przypadku wygaśnięcia pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami mandatów członków Rady Nadzorczej w liczbie do 40 % składu Rady, skład Rady uzupełnia się w wyniku wyborów przeprowadzonych na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 22

1. Członkowie Spółdzielni o terminie, miejscu, i tematyce Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są poprzez pisemne zawiadomienie, którego kserokopię wywiesza się we wszystkich budynkach mieszkalnych Spółdzielni na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych, w budynku Zarządu Spółdzielni, w siedzibach Administracji Osiedli, na stronie internetowej oraz w lokalnej prasie na co najmniej 21 dni przed terminem jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie o którym mowa w ust. 1 powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia należy doręczyć w terminie określonym w ust. 1 i 2 członkom Rady Nadzorczej, Związkowi Rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Pisemne zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad części Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej, co najmniej na 21 dni przed terminem części Walnego Zgromadzenia, do której członek należy.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego spółdzielni (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 23

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

3. Uzupełniony przebieg obrad i projekty uchwał o których mowa w ust. 2 przygotowanych w wyniku tych żądań wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Przez przygotowanie pod względem formalnym rozumie się analizę prawną i ekonomiczną dopuszczalności podjęcia uchwały. W przypadku gdy zgłoszona przez członka Spółdzielni poprawka bądź projekt uchwały nie należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia, Zarząd przekazuje ją pod obrady właściwego organu Spółdzielni.

§ 24

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do Rady Nadzorczej, Delegatów na Kongres Spółdzielczości, Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie spółdzielni na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do tych organów w siedzibie Spółdzielni.
2. Zarząd o potrzebie zgłaszania kandydatów, o których mowa w ust. 1 informuje członków w zawiadomieniach, o których mowa w § 22 ust. 1 statutu, podając ilość miejsc mandatowych z zastrzeżeniem § 37 ust. 3 statutu.
3. Kandydat na członka Rady Nadzorczej lub Delegata powinien być zgłoszony przez co najmniej 10 członków Spółdzielni na formularzu opracowanym przez Zarząd Spółdzielni. Członkowie zgłaszający kandydata podpisują czytelnie formularz i podają swoje dane tj. imię, nazwisko, adres zamieszkania, PESEL.
4. Do zgłoszenia, o którym mowa w ust. 3 należy doręczyć złożone na piśmie oświadczenie kandydata o wyrażeniu zgody na kandydowanie i nie prowadzeniu przez niego działalności konkurencyjnej.
Zastrzeżenia do kandydatów wynikające z treści składanego oświadczenia można zgłaszać do Zarządu Spółdzielni nie później niż na 10 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia
5. Zarząd Spółdzielni przekazuje listę wszystkich zgłoszonych kandydatów wg kolejności alfabetycznej wraz z dokumentacją do Komisji Wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 25

1. Części Walnego Zgromadzenia mogą podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w sposób i terminach określonych w § 22, § 23 i § 24 statutu.

2. Porządek obrad opracowany przez Zarząd Spółdzielni i umieszczony w zawiadomieniu oraz zmieniony w wyniku zgłoszonych przez członków projektów uchwał, żądań i poprawek jest odczytywany po otwarciu obrad.
3. Każda z części Walnego Zgromadzenia nie może zmieniać kolejność spraw objętych porządkiem obrad oraz nie może skreślać z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia, ani odroczyć swoich obrad. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco Prezydium części Walnego Zgromadzenia.

§ 26

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące:
 - 1) zmiany Statutu, połączenia się Spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej wymagają większości – 2/3 ważnie oddanych głosów;
 - 2) likwidacji Spółdzielni – wymagają większości – 3/4 ważnie oddanych głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach w odstępie co najmniej dwóch tygodni przy obecności co najmniej 1/20 liczby członków uprawnionych do głosowania.
3. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się głosy oddane za, przeciw uchwale oraz wstrzymujące się.
4. Przez głos wstrzymujący rozumie się podniesienie mandatu przez uczestnika Walnego Zgromadzenia w momencie wezwania Przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia „kto się wstrzymał od głosu”.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
6. Każdy członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia sprzeczną z postanowieniami Statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć Zarząd Spółdzielni. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
7. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 27

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansów oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom Zarządu.
3. Podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni.
4. Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
6. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
7. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
8. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji.
9. Uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni.
10. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienia z niego.
11. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
12. Wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym jest zrzeszona Spółdzielnia.
13. Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 28

1. Członkowie, pełnomocnicy członków, przedstawiciele ustawowi, o których mowa w § 20 ust. 2, ust. 12 i ust. 13 statutu oraz zaproszeni goście biorący udział w Walnym Zgromadzeniu winni podpisać listę obecności w chwili przybycia na obrady.

2. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.
3. Każda część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów wybiera prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Prezydium kieruje obradami danej części Walnego Zgromadzenia.
W skład prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni, osoby będące pełnomocnikami członków oraz opiekunowie lub przedstawiciele ustawowi osób ubezwłasnowolnionych i małoletnich.
4. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia. Prezydium kieruje obradami danej części Walnego Zgromadzenia.
5. Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia:
 - 1) prowadzi obrady,
 - 2) udziela i odbiera głos,
 - 3) ogranicza czas wypowiedzi do 5 minut w jednej sprawie,
 - 4) pilnuje realizacji porządku obrad,
 - 5) ogłasza przerwę,
 - 6) zamyka obrady.

§ 29

1. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera spośród obecnych członków w głosowaniu jawnym następujące komisje:
 - a) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną w składzie minimum 3 osób, której zadaniem jest:
 - 1) sprawdzenie, czy część Walnego Zgromadzenia została zwołana zgodnie z przepisami ustawy, prawa spółdzielczego i § 22, § 23, § 24 statutu,
 - 2) ustalenie (na podstawie list obecności) liczby obecnych członków na każdej części Walnego Zgromadzenia, sprawdzenie czy pełnomocnicy członków legitymują się odpowiednimi umocowaniami oraz czy opiekunowie lub przedstawiciele ustawowi członków - osób ubezwłasnowolnionych i osób małoletnich - biorących udział w Walnym Zgromadzeniu legitymują się odpowiednimi dokumentami.
 - 3) przejęcie od Zarządu listy zgłoszonych na piśmie kandydatów (wraz z dokumentacją) wybieranych do organów samorządowych Spółdzielni, na Zjazd Delegatów Kongresu Spółdzielczości lub Związku Rewizyjnego,
 - 4) sprawdzenie czy kandydat złożył odpowiednie dokumenty wymagane w § 24 ust. 4 statutu,
 - 5) przedstawienie alfabetycznej listy kandydatów do organów samorządowych Spółdzielni, na Zjazd Delegatów Kongresu Spółdzielczości lub Związku Rewizyjnego prezydium części Walnego Zgromadzenia,
 - 6) sporządzenie kart do głosowania,
 - 7) przeprowadzenie głosowania i obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych i tajnych,Członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do wybieranych organów.
 - b) 3-osobową Komisję Uchwał i Wniosków, której zadaniem jest:

- 1) przedstawianie projektów uchwał części Walnego Zgromadzenia i zgłoszonych do nich poprawek,
 - 2) zebranie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz ze swoją opinią części Walnego Zgromadzenia.
- c) Inne Komisje w miarę potrzeb.
2. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza, sporządza ze swej działalności protokół, który podpisany przez przewodniczącego i sekretarza komisji, przewodniczący przekazuje sekretarzowi części Walnego Zgromadzenia.
 3. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na części Walnego Zgromadzenia. Protokoły komisji podpisuje Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia.
 4. W przypadku braku możliwości wyboru komisji jej zadania przejmuje Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 30

1. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając członkom spółdzielni głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku łącznie.
2. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej, Przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
3. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

§ 31

1. W sprawach formalnych przewodniczący prezydium udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania w szczególności dotyczące:
 - 1) głosowania bez dyskusji,
 - 2) przerywania dyskusji,
 - 3) ograniczenia czasu przemówień,
 - 4) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 5) kolejności, sposobu uchwalania uchwał,
 - 6) zamknięcia listy mówców.
2. Walne Zgromadzenie rozstrzyga przez głosowanie o wniosku formalnym, po wysłuchaniu jednego głosu za wnioskiem i jednego przeciwko wnioskowi. Odrzucony w głosowaniu wniosek formalny nie może być w toku dyskusji nad tą sprawą zgłoszony powtórnie.
3. Przyjęcie wniosku formalnego nie pozbawia prawa głosu referenta w odpowiedzi na dyskusję.

§ 32

1. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu Przewodniczącemu Komisji Uchwał i Wniosków, w celu przedstawienia projektów uchwał i zgłoszonych wniosków.
2. Komisja Uchwał i Wniosków przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych w trybie § 23 ust. 4 statutu poprawek.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki najdalej idące, a następnie projekty uchwał z przyjętymi poprawkami.
Poprawki oraz uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są zwykłą większością głosów, chyba, że statut przewiduje większość kwalifikowaną.
4. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący prezydium części Walnego Zgromadzenia, wnosząc o umieszczenie wyników w protokole.
5. Podjęte uchwały podpisuje przewodniczący prezydium części Walnego Zgromadzenia i sekretarz prezydium.
6. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad części Walnego Zgromadzenia.
7. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący i sekretarz. Protokół wraz z załączonymi dokumentami przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 33

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej, Rad Osiedli oraz delegata na Zjazd Kongresu Spółdzielczości i Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący części Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeśli na wniosek członka Spółdzielni zapadnie zwykłą większością głosów członków obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia uchwałą o tajnym głosowaniu.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego części Walnego Zgromadzenia: „Kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale” i „kto się wstrzymał”
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią spółdzielni i z oznaczeniem sprawy, której głosowanie dotyczy.
4. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego należy odnotować w protokole części Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 34

1. Przystępując do wyborów kandydatów na członka Rady Nadzorczej, Rad Osiedli, Delegatów na Kongres Spółdzielczości i Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przewodniczący części Walnego Zgromadzenia wzywa przewodniczącego komisji mandatowo - skrutacyjnej do przedstawienia kandydatów zgłoszonych zgodnie z § 24 statutu.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgodnie z § 24 statutu.
3. Głosowanie w wyborach, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach do głosowania z nazwą organu, do którego przeprowadzane są wybory.
Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej z podziałem wg przynależności kandydatów do poszczególnych osiedli – części Walnego Zgromadzenia i określenia ilości mandatów.
Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący pozostawił na całej liście więcej nazwisk niż ilość mandatów do danego organu to głos jest nieważny.
Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby.
4. Karty do głosowania uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna na podstawie okazanych imiennych mandatów, po czym następuje akt głosowania. Po zakończeniu głosowania Komisja Mandatowo-Skrutacyjna zbiera karty do urny wyborczej.
5. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów umieszczając te dane w protokole Komisji. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu części Walnego Zgromadzenia.
6. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci z danego osiedla – części Walnego Zgromadzenia, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów na ilość miejsc mandatowych licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
7. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie.
8. W przypadku uzyskania przez kandydatów przynależnych do poszczególnych osiedli – części Walnego Zgromadzenia równej liczby głosów w skład Rady Nadzorczej wchodzi kandydat, który uzyskał większą liczbę głosów na danym osiedlu – części Walnego Zgromadzenia, z którego kandyduje. Przy równej ilości głosów na danym osiedlu – części Walnego Zgromadzenia wchodzi kandydat wg kolejności alfabetycznej.
9. Na zebraniu zwołanym przez Zarząd najpóźniej w terminie 7 dni od daty odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Przewodniczący wszystkich części Walnego

Zgromadzenia oraz Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnych dokonują zsumowania i ogłoszenia ostatecznych wyników wyborów – na podstawie protokołów Komisji Mandatowo-Skrutacyjnych sporządzonych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 35

1. Wszystkie części Walnego Zgromadzenia są ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nich członków, jeżeli zostały prawidłowo zwołane.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą odpowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, również w sprawie zbycia nieruchomości. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach każdej części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej 1/20 uprawnionych do głosowania we wszystkich częściach łącznie.
3. Po odbyciu wszystkich części Walnych Zgromadzeń Zarząd Spółdzielni zwołuje posiedzenie przewodniczących części Walnych Zgromadzeń, a w przypadku wyborów dodatkowo przewodniczących komisji mandatowo-skrutacyjnych.
Na posiedzeniu tym stwierdza się na podstawie protokołów komisji działających podczas obrad każdej części Walnego Zgromadzenia, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą statutem ilość głosów i w związku z tym została przyjęta przez Walne Zgromadzenie oraz która z uchwał takiego warunku nie spełniła i nie została przyjęta.
4. Posiedzenie Zarządu z udziałem przewodniczących części Walnego Zgromadzenia i przewodniczących Komisji Mandatowo-Skrutacyjnych w celu zawartym w ust. 3 Zarząd zwołuje najpóźniej w ciągu 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Z tego posiedzenia sporządza się protokół.
5. Protokół Walnego Zgromadzenia wykładany jest do wglądu w terminie na co najmniej 21 dni przed terminem kolejnego Walnego Zgromadzenia i przyjmowany uchwałą.

§ 36

Sprawy nie objęte treścią § 28 – § 35 niniejszego statutu rozstrzyga Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia.

B. RADA NADZORCZA

§ 37

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

2. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni, z zachowaniem trybu zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej przewidzianego w § 24 statutu.
3. Rada Nadzorcza składa się z 13 członków wg następującego podziału mandatów:
 - Osiedle „Przywiśle” - 1 mandat
 - Osiedle „Młodych” - 4 mandaty
 - Osiedle „Serbinów” i Osiedle „Mokrzyszów” - 4 mandaty
 - Osiedle „Centrum” -1 mandat
 - Osiedle „Dzików” - 1 mandat
 - Osiedle Nowa Dęba - 1 mandat
 - Osiedle Skopanie -1 mandat
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
6. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
7. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§ 38

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń. Wysokość ryczału ustala się w odniesieniu do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę w/g następujących wskaźników:
 - Przewodniczący Rady Nadzorczej - 0,9 minimalnego wynagrodzenia
 - Zastępca Przewodniczącego,
Sekretarz, Przewodniczący Komisji - 0,7 minimalnego wynagrodzenia
 - Członek Rady Nadzorczej - 0,5 minimalnego wynagrodzenia.
2. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się to wynagrodzenie, o którym mowa wyżej członkom Rady nie przysługuje.
3. Jeżeli w miesiącu odbyło się więcej niż jedno posiedzenie Rady Nadzorczej miesięczny ryczałt ulega zmniejszeniu o 1/10 za każdą nieobecność na posiedzeniu Rady. Jeżeli w miesiącu odbyło się tylko jedno posiedzenie Rady Nadzorczej

i członek Rady Nadzorczej nie był na nim obecny, wynagrodzenie za ten miesiąc nie przysługuje.

§ 39

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - 1) odwołania członka Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 22 statutu, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.
2. Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów wybiera Prezydium w składzie:
 - 1) Przewodniczący
 - 2) Z-ca Przewodniczącego
 - 3) Sekretarz
 - 4) Przewodniczący Komisji stałych.Prezydium organizuje pracę Rady.
3. Rada Nadzorcza wybiera w sposób określony ust. 2 ze swojego grona komisje stałe:
 - 1) Rewizyjno-Samorządową
 - 2) Techniczną.Rada może wybierać inne komisje czasowe.
4. W przypadku wszelkich głosowań tajnych, Rada Nadzorcza wybiera spośród siebie w głosowaniu tajnym Komisję Skrutacyjną w składzie 3 osobowym.
5. Rada Nadzorcza określa zakres rzeczowy działania komisji.

§ 40

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem 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, i ustalanie ceny zbycia nieruchomości,
 - 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 każdej części Walnego Zgromadzenia sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i oceny sprawozdań finansowych a także składanie sprawozdań ze swojej działalności,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
 - 10) uchwalanie regulaminu Zarządu, Prezydium Rady, Komisji Rady oraz innych regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
 - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków, a także uchwalanie na wniosek Zarządu regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym,
 - 12) uchwalanie regulaminu korzystania z lokali w budynkach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i ustalania wysokości opłat za lokale oraz ustalanie innych opłat nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - 14) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie liczby członków Rad Osiedli wybieranych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia,
 - 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 21 Statutu,
 - 17) uczestniczenia w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 18) podejmowanie uchwał w sprawie zmian przeznaczenia lokalu,
 - 19) podejmowanie uchwał w sprawie podziału i wyodrębnienia osiedla organizacyjnie i gospodarczo,
 - 20) podejmowanie uchwały w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania rocznego sprawozdania finansowego,
 - 21) podejmowanie uchwał o wysokości opłat za odpisy i kopie dokumentów, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt. 8 i ust. 3 statutu,
 - 22) podejmowanie uchwał w sprawie upoważnienia Zarządu do zaciągania kredytów i pożyczek,
 - 23) wyrażanie zgody na zakup przez Zarząd środków trwałych o wartości powyżej 50 tys. zł,
 - 24) podejmowanie uchwał w sprawie zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
2. Rada Nadzorcza może żądać od członków Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza rozpatruje a także dokonuje okresowej oceny wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu.

§ 41

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborach zwołują Przewodniczący wszystkich części Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno odbyć się nie później niż w ciągu 14 dni od daty zakończenia Walnego Zgromadzenia.
 - 1) Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym wybiera ze swego składu Przewodniczącego oraz Zastępcę, Sekretarza Rady i Przewodniczących Komisji.
 - 2) Zastępcy Przewodniczących Komisji oraz członkowie Komisji Rady Nadzorczej wybierani są w głosowaniu tajnym.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej otwiera i prowadzi do czasu wyboru Przewodniczącego Rady najstarszy wiekiem członek Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
5. W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu i zaproszeni goście.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Rady Nadzorczej, członkowie Rady Nadzorczej i Zarząd zawiadamiani są ustnie lub pisemnie co najmniej 3 dni przed planowanym posiedzeniem Rady.
7. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów przy obecności co najmniej 7 członków Rady Nadzorczej uprawnionych do głosowania, w tym Przewodniczącego lub jego Zastępcy.
W przypadku równej ilości głosów, decyduje głos Przewodniczącego.
8. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej przed zatwierdzeniem porządku obrad, członek Rady, Zarząd Spółdzielni może zgłosić Przewodniczącemu wniosek o zmianę lub uzupełnienie porządku obrad.
9. Każdy członek Rady Nadzorczej i Zarząd Spółdzielni może zgłosić Przewodniczącemu Rady wniosek o wniesienie konkretnej sprawy do porządku obrad najbliższego posiedzenia.
10. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mają obowiązek brać udział wszyscy członkowie Rady. Członkowie, którzy nie będą mogli wziąć udziału w posiedzeniu Rady powinni usprawiedliwić nieobecność.
Dwukrotna nieusprawiedliwiona przez Radę Nadzorczą nieobecność na posiedzeniu w okresie między Walnymi Zgromadzeniami, stanowi podstawę dla Rady Nadzorczej do wystąpienia z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia o odwołanie członka Rady Nadzorczej stosując odpowiednio tryb § 24 i § 39 statutu.

§ 42

1. Posiedzeniu Rady Nadzorczej przewodniczy Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca, stwierdzając ważność posiedzenia i prawidłowość podejmowania uchwał i decyzji.
2. Po przedstawieniu przez referentów sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad i uzyskaniu w tym zakresie wyjaśnień przedstawicieli Zarządu, opinii właściwych Komisji Rady lub rzeczoznawców – Przewodniczący otwiera dyskusję udzielając uczestnikom posiedzenia głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych, dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania.
4. W razie, gdy temat obrad wymaga podjęcia uchwały, Przewodniczący posiedzenia poddaje zgłoszone wnioski pod głosowanie.
5. Wnioski i oświadczenia do protokołu mogą być zgłaszane ustnie.
Na prośbę Przewodniczącego wnioski i oświadczenia należy składać na piśmie.
6. Członek Rady Nadzorczej nie uczestniczy w głosowaniu nad uchwałą w sprawie osobiście go dotyczącej. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu oraz Członków Prezydium Rady, członków Komisji. Każdy członek Rady Nadzorczej obecny na posiedzeniu ma prawo zgłosić wniosek o przeprowadzenie tajnego głosowania również w innych sprawach. Wniosek taki Przewodniczący poddaje pod głosowanie.
7. W przypadku podjęcia uchwały o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej z powodu naruszenia przez niego zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni lub zawieszenia go w czynnościach przez inne organy państwowe, zawieszony członek nie uczestniczy w obradach Rady Nadzorczej do najbliższego Walnego Zgromadzenia, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.
8. Członek Rady ponosi odpowiedzialność osobistą wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

§ 43

1. Z obrad Rady Nadzorczej i Prezydium spisuje się protokół, który podpisuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca.
2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i innych, w których członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.

3. Korespondencja wysyłana w imieniu Rady Nadzorczej oraz dokumenty sporządzone przez Radę podpisują Przewodniczący wraz z Sekretarzem Rady lub z Zastępcą Przewodniczącego a w razie nieobecności Przewodniczącego jego Zastępcą wraz z Sekretarzem Rady.

§ 44

1. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu Spółdzielni w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów . Kandydaci na członków Zarządu Spółdzielni powinni posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje i spełniać warunki tj.:
 - wykształcenie wyższe o profilu technicznym, ekonomicznym lub prawnym,
 - co najmniej 10 letnie doświadczenie na stanowisku kierowniczym,
 - co najmniej 3 letnie doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych,
 - znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej,
 - niekaralność za przestępstwa umyślne ścigane z urzędu.
2. Wybór członków Zarządu może być poprzedzony konkursem na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą.
3. W przypadku gdy wybór członków Zarządu Spółdzielni nie jest poprzedzony konkursem, kandydatów na członków Zarządu zgłaszają obecni na posiedzeniu Rady Nadzorczej członkowie Rady Nadzorczej bezpośrednio do Przewodniczącego. Zgłoszenie kandydatów odbywa się z podaniem imienia i nazwiska oraz krótkiego uzasadnienia kandydatury.
4. Członkowie Rady Nadzorczej mogą zgłaszać nieograniczoną liczbę kandydatów na członków Zarządu. Wraz ze zgłoszeniem kandydata , członek Rady Nadzorczej winien przedstawić jego pisemną zgodę na kandydowanie na członka Zarządu Spółdzielni.
5. Po zgłoszeniu kandydatur – Przewodniczący określa ostateczną liczbę kandydatów i zarządza wybranie Komisji Skrutacyjnej dla przeprowadzenia wyborów.
6. Komisja Skrutacyjna przygotowuje karty wyborcze.
7. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej.
8. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
9. W przypadku, gdy liczba nazwisk na złożonej karcie wyborczej jest większa od liczby miejsc w składzie Zarządu – uznaje się kartę wyborczą za nieważną.
10. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna. Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej ogłasza wyniki głosowania.
11. W skład Zarządu wchodzi osoby, które otrzymały największą ilość głosów.

C. ZARZĄD

§ 45

1. Zarząd składa się z trzech osób tj. Prezesa i jego dwóch Zastępców.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Uchwała o odwołaniu członka Zarządu wymaga większości 2/3 głosów przy obecności minimum 3/4 składu Rady Nadzorczej. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członków Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
6. Członkostwo w Zarządzie ustaje z chwilą złożenia przez członka Zarządu Radzie Nadzorczej oświadczenia o rezygnacji.

§ 46

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie i Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawianie praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2) sporządzanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnych,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) zlecenie przeprowadzenia obowiązkowej lustracji Spółdzielni oraz corocznego przekazywania informacji o realizacji wniosków polustracyjnych Walnemu Zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz członkowi Spółdzielni na jego żądanie,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla innych organów.
3. 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.

4. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
5. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
6. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu.
7. Członek Zarządu ponosi odpowiedzialność osobistą wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni chyba, że nie ponosi winy.

§ 47

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 uprawnione 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.

§ 48

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji, świadczenie usług i dostaw materiałów stanowi podstawę odwołania z członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.

D. RADY OSIEDLI

§ 49

1. Na terenie poszczególnych Osiedli działa 5 odrębnych Rad Osiedli:
 - Rada Osiedla „Przywiśle-Młodych”
 - Rada Osiedla „Serbinów-Centrum-Mokrzyszów”
 - Rada Osiedla „Dzików”
 - Rada Osiedla Skopanie
 - Rada Osiedla Nowa Dęba.
2. Rada Osiedla składa się z 3 – 5 członków, wybranych na 3-letnią kadencję w głosowaniu tajnym przez dane części Walnego Zgromadzenia spośród członków Spółdzielni zamieszkałych na obszarze danego osiedla z zachowaniem zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.
W przypadku posiadania kilku lokali położonych na różnych osiedlach, kandydat na członka Rady Osiedla składa oświadczenie wskazując do której Rady Osiedla chce kandydować.
3. W zakresie zgłaszania i wyboru kandydatów do Rad Osiedli stosuje się odpowiednio § 24 Statutu.
4. Za pełnioną funkcję i udział w posiedzeniach Rad Osiedli jej członkowie otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości:
 - 1) Przewodniczący Rady Osiedla - 0,10 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu,
 - 2) pozostali członkowie Rady Osiedla - 0,08 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.
5. Jeżeli w miesiącu odbyło się więcej niż jedno posiedzenie Rady Osiedla miesięczne ryczałtowe wynagrodzenie ulega zmniejszeniu o 1/10 za każdą nieobecność na posiedzeniu Rady. Jeżeli w miesiącu odbyło się tylko jedno posiedzenie Rady Osiedla i członek Rady Osiedla nie był na nim obecny, wynagrodzenie za ten miesiąc nie przysługuje.

§ 50

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, rezygnacji lub zmiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla.
Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru przed upływem okresu na jaki został wybrany.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat – do końca kadencji Rady Osiedla wchodzi osoba, która w wyniku wyborów uzyskała kolejno największą ilość głosów.

§ 51

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
- 3) wytyczanie kierunków i koordynowanie działalności społeczno-wychowawczej na terenie osiedla, sprawowanie nadzoru nad działalnością placówek społecznych, oświatowych i kulturalnych w osiedlu,
- 4) opiniowanie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
- 5) organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej,
- 6) organizowanie działań mających na celu podniesienie estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
- 7) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego, organizowanie rozjemstwa,
- 8) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla,
- 9) składanie sprawozdań ze swej działalności na Walnym Zgromadzeniu.

§ 52

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

ROZDZIAŁ IV

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 53

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie rozpatrzenia wniosku Zarząd powiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i poinformować członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisma odmawiającego. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej pisemnym uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

5. Odpis uchwały Rada Nadzorcza przesyła listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres wskazany przez odwołującego.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone na co najmniej 30 dni przed terminem I części Walnego Zgromadzenia.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z pisemnym uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

§ 54

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia statutu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczyć dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 55

Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

ROZDZIAŁ V

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI I ZAMIANA LOKALI

§ 56

1. Odzyskany przez Spółdzielnię w sensie prawnym lokal mieszkalny, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 62 i § 58 ust. 9 statutu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Spółdzielnia do lokalu, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 ustanawia tytuł prawny w drodze przetargu nieograniczonego.
4. O przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiadamia w formie zwyczajowo przyjętej w Spółdzielni (tablice ogłoszeń w Spółdzielni, publikacja w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni).

5. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji osoby wygrywającej przetarg uiszcza ona opłaty, o których mowa w § 112 statutu.

§ 57

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu. Zamiana między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji Zarządu Miasta lub innego dysponenta uzależniona jest od wyrażenia zgody i ustanowienia prawa do lokalu na rzecz dotychczasowego członka przez dysponentów tych mieszkań.
2. Spółdzielnia na wniosek członka w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładu.

SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 58

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do użytkowania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni z zastrzeżeniem § 5 ust. 3 statutu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie podlega dziedziczeniu i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
8. Wydane przed dniem wejścia w życie ustawy przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowienie tego prawa.
9. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
10. Roszczenie, o którym mowa w ust. 9, 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.

§ 59

1. 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) określenie położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu,
 - 5) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu, ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie o której mowa w ust. 1 w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię

pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal

3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub Spółdzielnię.
4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt. 1 – 4, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
5. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 60

1. 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 § 112 statutu.
2. Do zawiadomienia o którym mowa w ust. 1 winien być dołączony dokument potwierdzający komu przypadło prawo do lokalu.

§ 61

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 62

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

3. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę zmarłą.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 4, 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. 2 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 § 112 statutu.
6. Jeżeli w toku likwidacji postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
7. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej Spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

§ 63

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;

- 2) zrzeczenia się prawa przez osobę, której przysługuje to prawo. Zrzeczenie winno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym. W tym przypadku do osób ubiegających się stosuje się odpowiednio przepisy art. 15 ustawy o s.m.,
 - 3) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
 - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
 3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat 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 uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
 4. 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.
 5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

Przetarg

§ 64

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 2, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z Regulaminem zbywania lokali w przetargach uchwalonym przez Radę Nadzorczą, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w § 62 statutu, Spółdzielnia ogłasza przetarg nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
6. 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.

Wkład mieszkaniowy (wnoszenie, rozliczenie, wypłata)

§ 65

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 59 statutu dokonuje się w dwóch etapach:
 - wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia kosztów budowy poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno – finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, stanowiących załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.
3. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt, a członek w tym przypadku ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.
4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

§ 66

Członek, ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy, według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na

sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 67

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
4. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5
5. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 59 ust. 4 statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka Spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.
6. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § poprzedzającym statutu i do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

§ 68

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 59 statutu w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na

ten lokal oraz kwot zaległych opłat, o których mowa w § 112 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 69

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 112 statutu a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego dokumentów potwierdzających, że zobowiązanemu przysługuje w całości wkład mieszkaniowy związany z lokalem co do którego ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 70

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się w przypadku realizacji postanowień § 58 ust. 9 statutu.

SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 71

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 72

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 73

Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu następuje na skutek zrzeczenia się prawa na rzecz Spółdzielni. Zrzeczenie winno mieć formę pisemną z podpisami notarialnie poświadczonymi.

§ 74

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.

§ 75

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o s.m., 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, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może wnieść powództwo o przymusową sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji, stosując odpowiednio przepisy art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 76

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.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 5 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. 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. 5, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.

5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Potrąca się również kwotę zadłużenia z tytułu nieuiszczonych opłat za używanie lokalu.
6. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

§ 77

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. Art. 17¹⁹. Przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹-17¹³ i art. 17¹⁶-17¹⁸ ustawy o s.m. stosuje się odpowiednio do garaży wolno stojących.

§ 78

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 79

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i garażu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 80

I. Umowa o budowę lokalu

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 jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

- 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
 - 6) określenie terminów wpłat wkładu budowlanego,
 - 7) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
 - 8) określenie terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz osoby ubiegającej się oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.
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. 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 roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 81

1. Z chwilą zawarcia umowy, której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności, 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.

§ 82

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

§ 83

Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia prawo odrębnej własności w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

§ 84

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesiące po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesiące od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, jeżeli wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§ 85

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesiące od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale z zastrzeżeniem ust. 3.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 82 statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka Spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesiące od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu członkiem, z którym Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w ust. 1, do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 86

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w § 112 statutu, lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, stosując odpowiednio przepisy art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 27 ust. 5 ustawy o s.m.

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

§ 87

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 wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a wynikających z umowy o budowę lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 3) 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.
2. Koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

III. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 88

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy o.s.m.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo

własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

IV. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu

§ 89

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 90

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
- 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
 - a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku - jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
 - b) wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku - jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie. Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

2. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub

premię remontowej, o których mowa w ustawie o wspieraniu termomodernizacji i remontów.

3. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.
4. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
5. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
6. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3, w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. z 2014 r. poz. 1381), podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.
7. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

§ 91

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 89 i § 90 ust. 1 statutu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

GARAŻE

§ 92

1. Spółdzielnia może nabyć lub budować garaże wolnostojące oraz wbudowane w budynkach wielorodzinnych w celu ustanowienia na rzecz członków prawa odrębnej własności garażu, bądź oddawania ich w użytkowanie na zasadzie umowy najmu członkom i innym osobom.
2. Przed przystąpieniem do budowy garażu członek obowiązany jest zawrzeć umowę o budowę garażu i wnieść wkład budowlany odpowiadający całości kosztów budowy danego garażu. Wysokość i termin wpłaty określa w/w umowa.
3. Najemca garażu zobowiązany jest do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem garażu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość kaucji i termin jej wpłaty określa Zarząd.
Do spółdzielczego własnościowego prawa do garażu i prawa odrębnej własności garażu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności.

§ 93

1. Po opróżnieniu garażu, do którego spółdzielcze własnościowe prawo do garażu wygasło Spółdzielnia zwraca członkowi lub uprawnionym osobom wartość rynkową garażu, stosując przepisy § 76 statutu.

2. Członek na rzecz, którego ustanowione zostało prawo odrębnej własności garażu zobowiązany jest wnieść wartość rynkową garażu.

§ 94

Członek Spółdzielni i inne osoby mogą otrzymać garaż w używanie na zasadzie najmu.

§ 95

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu garażu przysługuje członkom Spółdzielni zamieszkałym w danym osiedlu.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

NAJEM LOKALI

§ 96

1. Spółdzielnia może wynajmować na rzecz osób fizycznych i prawnych lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiła spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności, niezależnie czy osoba ta jest członkiem Spółdzielni.
2. Wyboru najemcy lokalu dokonuje Zarząd w drodze przetargu na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Warunki przetargu ustala każdorazowo Zarząd, kierując się zasadą wyboru osoby fizycznej lub prawnej oferującej najwyższą cenę, przy jednoczesnym nieuciążliwym sposobie eksploatacji lokalu.

§ 97

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa powinna być sporządzona w formie pisemnej.
3. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.
4. W sprawach nie objętych niniejszym Statutem i umową obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

ROZDZIAŁ VI

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

I. Postanowienia ogólne.

§ 98

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami lokalowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o s.m.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 99

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu gospodarki finansowej szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy o s.m., prawa spółdzielczego i postanowień statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 100

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków określonych w odrębnych przepisach są:
 - 1) fundusz udziałowy, powstały z wpłaty udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 3) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 4) funduszu zasobów mieszkaniowych, powstający z dotacji, subwencji i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach
 - 5) fundusz remontowy powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami lokalowymi, w tym koszty mienia wspólnego i ogólnego oraz innych źródeł określonych w odrębnych przepisach. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
Rozliczenia z właścicielami lokali zaewidencjonowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego nieruchomości dokonuje się wówczas, gdy z nieruchomości zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali, z chwilą ustania członkostwa.

Rozliczenia wpływów i wydatków dokonuje się w wysokości odpowiadającej udziałom w nieruchomości wspólnej.

- 6) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych,
- 7) fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów.

2. Fundusze własne inne niż określone w ust. 1 mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 101

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat na ten cel zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. 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.

§ 102

1. Zysk 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. Może być ona przeznaczona na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
 - 3) pokrycie wydatków na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 4) zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 103

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

§ 104

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaka Spółdzielnia może zaciągnąć,

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 nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnienie 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 nie będących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 105

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rachunkowości i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego w Spółdzielni, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

II. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami lokalowymi

§ 106

Spółdzielnia gospodaruje powierzonymi jej z mocy ustawy w zarząd zasobami lokalowymi w szczególności:

- 1) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i użytkowymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,
- 3) lokalami stanowiącymi odrębna własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt. 2.

§ 107

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:
 - 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,

- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.
 3. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należyтым stanie technicznym i eksploatację, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla lub budynku (grupy budynków).
 4. Gospodarowanie nieruchomościami o których mowa w ust. 1 pkt. 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym.
 5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie całej Spółdzielni.
 6. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach lokalowych Spółdzielni.

§ 108

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami lokalowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i art. 43 ustawy o s.m., zwana dalej nieruchomością.
2. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 109

1. Koszty gospodarki zasobami lokalowymi są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i obejmują w szczególności:
 - 1) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w szczególności:
 - a) konserwację zasobów,
 - b) utrzymanie czystości,

- c) przeglądy techniczne,
 - d) usługi kominiarskie,
 - e) materiały i energię elektryczną,
 - f) ubezpieczenie majątku,
 - g) pozostałe koszty eksploatacyjne,
 - h) odpis na fundusz remontowy,
 - i) eksploatację i konserwację dźwigów,
 - j) ścieki opadowe i roztopowe.
- 2) koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu w szczególności:
- a) koszty dostawy energii cieplnej,
 - b) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - c) koszty wywozu nieczystości,
 - d) koszty dostawy gazu,
 - e) koszty eksploatacji domofonów,
 - f) koszty eksploatacji wodomierzy,
 - g) podatek od nieruchomości.
- 3) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia wspólnego Spółdzielni,
- 4) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia ogólnego Spółdzielni związanego z administrowaniem i zarządzaniem nieruchomościami,
- 5) koszty utrzymania i eksploatacji zasobu Spółdzielni przypadającego na wynajęte i zajmowane bez tytułu prawnego.
2. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
- 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
 - 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
 - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo – usługowe,
 - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych,
 - 5) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych obciążających daną nieruchomość.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości pozostającej w zarządzie Spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 112 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 110

Ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami lokalowymi ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty administracji ogólnej Spółdzielni. Podziału kosztów administracji ogólnej Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach lokalowych Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.

III. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.

§ 111

1. Wysokość stawek opłat za używanie lokalu oraz wysokość opłaty na fundusz remontowy Spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 108 ust. 1 statutu.
2. Wysokość opłat oraz kalkulacja opłat o których mowa w ust. 1 ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami lokalowymi Spółdzielni przewidzianych do poniesienia w danym roku z uwzględnieniem nadwyżek i niedoborów z roku poprzedniego, sporządzanego z podziałem na poszczególne nieruchomości, uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
3. Opłata eksploatacyjna może pozostać bez zmian na rok następny, jeśli kalkulacja opłaty wynikająca z planu na dany rok różni się od obowiązującej opłaty eksploatacyjnej o mniej niż 0,05 zł/m² lokalu.

§ 112

1. Opłaty za użytkowanie lokali Spółdzielnia w obrębie nieruchomości kalkuluje odrębnie dla członków i odrębnie dla osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz prawo odrębnej własności z zastrzeżeniem, że opłaty dla członków są pomniejszone o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z działalności Spółdzielni. Za podstawę obciążeń osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali i osób dla których ustanowiono odrębna własność przyjmuje się sumę:
 - 1) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 109 ust. 1 pkt. 1 statutu,
 - 2) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, o którym mowa w § 109 ust. 1 pkt. 2 statutu,
 - 3) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa w § 109 ust. 1 pkt. 3 i 4. Statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,
 - 4) kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni, w wysokości przypadającej na daną nieruchomość, o których mowa w § 110 statutu.
2. Ewentualne pożytki prawne lub inne przychody jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 109 ust. 2 statutu) służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej w nieruchomości wspólnej.
3. Pozostali użytkownicy lokali, za wyjątkiem najemców, położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 109 ust. 1 statutu.

§ 113

1. Opłaty o których mowa w § 112 statutu, powinny być uiszczane miesięcznie z góry za każdy miesiąc kalendarzowy do ostatniego dnia miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika lokalu, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez użytkownika lokalu i osoby wspólnie z nim zamieszkałe z zastrzeżeniem § 5 ust. 7 statutu.
3. Spółdzielnia o zmianie wysokości opłat zależnych od niej jest zobowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od niej, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić wymienione w zdaniu pierwszym osoby co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
5. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 53-§ 55 statutu lub na drodze sądowej.
6. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
7. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 5 i 6 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni. W przypadku nie uwzględnienia przez sąd powództwa osób wymienionych w ust. 5 i 6 osoby te są zobowiązane uregulować Spółdzielni zaległe opłaty wraz z odsetkami od dnia dokonania ich zmiany.
8. Za opłaty, o których mowa ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi 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.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

10. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowie najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów dotyczących lokalu, o których mowa w § 109 ust. 1 pkt. 2 statutu.

§ 114

1. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 112 statutu, Spółdzielni przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.
2. Warunki odstąpienia od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, określa Zarząd.

§ 115

1. W przypadku realizacji wniosku grupy członków lub właścicieli mieszkań o wydzielenie ze Spółdzielni i założenie nowej Spółdzielni lub powstania wspólnoty mieszkaniowej, koszty związane z procedurą organizacyjną i techniczną tego wyodrębnienia ponoszą wnioskodawcy. Rozliczenia rachunkowe pomiędzy Spółdzielnią a powstającą w wyniku podziału Spółdzielnią winny być dokonane w terminie 6 miesięcy od dnia podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni lub uprawomocnienia się orzeczenia sądu zastępującego uchwałę o podziale.
2. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o s.m. uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
3. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 2.
4. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego.
5. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust.2 w wysokości odpowiadającej przypadającemu na właściciela udziałowi w nieruchomości wspólnej.
6. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.
7. Koszty realizacji dodatkowych czynności na rzecz członków nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami lokalowymi są rozliczane na tych członków w

formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.

8. Inne opłaty i składniki opłat za użytkowane lokale, które wynikają z przepisów niniejszego statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących a także wynikające ze zmiany cen i usług ustala Zarząd Spółdzielni.
9. 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.
10. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako podstawa zobowiązania właściciela do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
11. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o s.m.. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
12. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust. 11 rozumie się wyłącznie:
 - 1) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
 - 2) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
 - 3) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
 - 4) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
13. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
14. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.

§ 116

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu

własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli lokali.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

IV. Zasady korzystania z lokali

§ 117

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej także przy jej udziale.
1. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

§ 118

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

V. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkownika lokali

§ 119

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:

- 1) remont i konserwacja c.o., bez wymiany grzejników,
 - 2) remont i konserwacja instalacji kanalizacyjnej – pionów bez syfonów, urządzeń i przyborów sanitarnych,
 - 3) remont instalacji wodociągowej do zaworu głównego odcinającego w mieszkaniu wraz z tym zaworem,
 - 4) remont i konserwacja instalacji gazowej z wyjątkiem wymiany odbiorników gazowych (piecyk, kuchnia, terma),
 - 5) remont i konserwacja instalacji elektrycznej do ostatniego zabezpieczenia (bez bezpieczników),
 - 6) wszystkie remonty i naprawy wynikające z uszkodzenia lokali przez czynniki zewnętrzne lub losowe (bez winy użytkownika),
 - 7) remonty przewodów wentylacyjnych i kominowych,
 - 8) remonty i naprawa instalacji TVK i Internetu do gniazda w lokalu.
2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki użytkownika lokalu w tym zakresie uznaje się:
- 1) naprawy i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie, tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków, ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia przed korozją.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników tych lokali lub osób z nim zamieszkujących obciąża użytkowników lokali. .
4. Naprawy wewnątrz lokalu oraz odnawianie lokalu stanowiące obowiązek użytkowników lokali mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokali

ROZDZIAŁ VII

LUSTRACJA

§ 120

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całego swego działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Cel lustracji oraz procedury z nią związane reguluje art. 91 do 93.a. Ustawy Prawo Spółdzielcze.

ROZDZIAŁ VIII

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 121

Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw już nabytych.

§ 122

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 123

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy ustawy o s.m., ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz innych ustaw.

Treść Statutu została przyjęta Uchwałą Nr 3/2018 Walnego Zgromadzenia Tarnobrzeskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnobrzegu obradującego w 2018 roku, zarejestrowana Postanowieniem Sądu Rejonowego w Rzeszowie XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 18.10.2018 r. Sygnatura sprawy: RZ.XII NS-REJ.KRS/10143/18/620.

Spis treści

ROZDZIAŁ I	1
POSTANOWIENIA OGÓLNE	1
ROZDZIAŁ II	3
CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	3
I. Nabywanie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo ekspektatywy	3
II. Członkostwo właścicieli i najemców lokali zakładowych	5
III. Rejestr członków	7
IV. Wpisowe i udziały	7
V. Prawa i obowiązki członków	8
VI. Ustanie członkostwa	10
ROZDZIAŁ III	12
ORGANY SPÓŁDZIELNI	12
POSTANOWIENIA OGÓLNE	12
A. WALNE ZGROMADZENIE	13
B. RADA NADZORCZA	23
C. ZARZĄD	30
D. RADY OSIEDLI	32
ROZDZIAŁ IV	33
POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	33
ROZDZIAŁ V	34
TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI I ZAMIANA LOKALI	34
SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	35
Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	38
Przetarg	39
Wkład mieszkaniowy (wnoszenie, rozliczenie, wypłata)	40
SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	43
PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	45
I. Umowa o budowę lokalu	45
II. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.	48
III. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	48
IV. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu	49
GARAŻE	50
NAJEM LOKALI	51
ROZDZIAŁ VI	52
GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	52
I. Postanowienia ogólne	52
II. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami lokalowymi	54
III. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.	57
IV. Zasady korzystania z lokali	61
V. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkownika lokali	61
ROZDZIAŁ VII	62
LUSTRACJA	62
ROZDZIAŁ VIII	63
PRZEPISY KOŃCOWE	63