

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 1 Walnego Zgromadzenia Członków SM „TRAMWAJARZ”
z dnia 26.06.2024 r.

STATUT

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„TRAMWAJARZ”

KRAKÓW
UL. BIAŁORUSKA 19/42

2024 rok

Rozdział I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „TRAMWAJARZ” w Krakowie.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie : ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - zwaną dalej usm, ustawy z dnia 16 września 1982r. „Prawo Spółdzielcze”, innych ustaw oraz niniejszego statutu i regulaminów.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Kraków.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji gospodarczych i społecznych, dla realizacji celów statutowych.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy, mienie jej członków,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach, lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 5) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.

§ 4

1. Dla realizacji celów i zadań określonych w § 3 ust. 1 i 2 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 3) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie członków spółdzielni,
- 4) może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- 5) prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni, określonego w § 3 ust. 1 Statutu, a w szczególności:
 - a) prowadzi działalność produkcyjną, usługową, handlową,
 - b) zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
 - c) tworzy organizacje gospodarcze lub przystępuje do takich organizacji.

2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o prowadzeniu działalności gospodarczej i utworzenia lub przystąpienia do innych organizacji gospodarczych jest Walne Zgromadzenie Członków.

§ 5

Ileokroć w niniejszym Statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- 1) „**Spółdzielni**” - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „TRAMWAJARZ” w Krakowie;
- 2) „**Statucie**” - rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „TRAMWAJARZ” w Krakowie;
- 3) „**Zarządzie**” - rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „TRAMWAJARZ” w Krakowie;
- 4) „**Radzie**” - rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „TRAMWAJARZ” w Krakowie;

- 5) „członku” - rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „TRAMWAJARZ” w Krakowie;
- 6) „ustawie” - rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116/;
- 7) „Prawie spółdzielczym,, rozumie się przez to ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze. (Dz. U. 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.
- 8) „lokalu o innym przeznaczeniu” - rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż,
- 9) „osoba bliska” - rozumie się przez to zstępного, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje w faktycznym pożyciu,
- 10) „wartości rynkowej lokalu” - rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – gospodarce nieruchomościami /jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami /.

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Powstanie członkostwa

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3, ust. 9 ustawy. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 5) i 6),
 - 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) złożenie pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli ta gotowość została zgłoszona przez osobę uprawnioną przed upływem 12 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa w przypadkach przewidzianych w art. 15, ust. 2 i 3 u.s.m. 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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.
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 7 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli okoliczności określone w poprzednich ustępach zaistniały przed 09.09.2017 r. osoba nie będąca członkiem o której mowa w powyższych ustępach nabywa członkostwo 09.09.2017 r.
4. W przypadkach określonych w poprzednich ustępach, Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków, stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu

Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 14 dni od zaistnienia okoliczności określonych w powyższych ustępach.
6. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w powyższych ustępach.
7. 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.
8. 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. 7 i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków, niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust. 9.

3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie, pod rygorem nieważności, deklaracji przyjęcia w poczet członków. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, PESEL, w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę, NIP, adres lokalu oraz stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny czy użytkowy ubiega się. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
5. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania właścicieli lokali w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
7. O uchwale o przyjęciu w poczet członków lub o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu jednego miesiąca od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
8. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu jednego miesiąca od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
9. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.

10. Jeżeli prawo określone w ust. 9 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część z nich jest już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w tym ustępie i pozostają członkami Spółdzielni.
11. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

§ 9

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający:

- 1) imiona i nazwiska, 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,
- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
- 5) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
- 6) liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów do 9 września 2017r,
- 7) zmianę danych w tym zakresie,
- 8) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
- 9) datę utraty lub ustania członkostwa.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków w obecności pracownika Spółdzielni.

§ 10

Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali statut stają się członkami Spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania.

§ 11

Pierwszeństwo nabywania lokali mają członkowie Spółdzielni. W przypadku braku zainteresowania podpisaniem umowy przez członka Spółdzielni, Spółdzielnia oferuje prawa do lokali innym osobom spoza Spółdzielni.

B. Wpisowe i udziały.

§ 12

1. Osoby, które uzyskały członkostwo w Spółdzielni po dniu 09 września 2017 roku, nie wnoszą wpisowego i udziałów. Zgodnie z art. 1, ust. 9 usm – przepisów ustawy Prawo Spółdzielcze, dotyczące udziałów i wpisowego nie stosuje się.

2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 09.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa byłby członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów lub odpisów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3, może nastąpić w terminie dwóch miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków za rok, w którym byłby członek lub jego spadkobiercy, wystąpili z żądaniem pod warunkiem, że Spółdzielnia za rok obrotowy, o którym mowa wyżej, nie poniosła straty.
5. Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi udziały w nominalnej wysokości z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie dwóch miesięcy po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków za rok, w którym byłby członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem, o którym mowa w ustępie 2.
6. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ustępie 2, Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku. Udziały nie podlegają waloryzacji.
7. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
8. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

C. Prawa i obowiązki członków.

§ 13

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4) prawo do otrzymania odpisu statutu i 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, z zastrzeżeniem art. 81 ust. 2 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, określa Zarząd Spółdzielni i pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
- 5) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 6) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie,
- 7) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 8) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych ustawą i statutem,
- 9) prawo kwestionowania na drodze sądowej zasadności zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane w ustawach lub w niniejszym statucie.

§ 14

Członek jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych;
- 3) wnieść wkład budowlany w przypadkach wymaganych przez prawo;

- 4) uiszczać terminowo wszelkie opłaty określone w przepisach prawnych i w niniejszym statucie;
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i kwestionariuszu osobowym;
- 6) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię;
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu;
- 8) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu, przeznaczenia lokalu bądź jego części;
- 9) pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu;
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego;
- 11) dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenie;
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody;
- 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania;
- 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 15) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie;
- 16) przestrzegać innych obowiązków określonych w ustawie lub w statucie.

D. Ustanie członkostwa.

§ 15

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego założycielem lub właścicielem ze Spółdzielni,
- 2) śmierci członka, lub ustania osoby prawnej,
- 3) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia Sądu,
- 4) zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 5) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 6) likwidacji Spółdzielni.

§ 16

1. Członek Spółdzielni będący założycielem lub właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się następnego dnia po złożeniu wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Zarząd może na wniosek członka skrócić okres wypowiedzenia do dwóch tygodni.

§ 17

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały wskazującej, 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 terminie późniejszym.
3. 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.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017 r. nie przysługiwało:
- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) prawo odrębnej własności lokalu,
 - 4) udział w prawach określonych w punktach 1 – 3,
 - 5) roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
 - 6) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w powyższych ustępach, Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów lub odpisów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa, dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

§ 18

1. Członek będący właścicielem, może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka, za zgodą Zarządu okres wypowiedzenia może zostać skrócony do dwóch tygodni.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia,
4. Cofnięcie wypowiedzenia ze Spółdzielni może nastąpić za zgodą Zarządu, najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia - zgodnie z art. 63 i następne K.C.

§ 19

Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon. Osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

E. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 20

1. Od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.

2. Wniosek członka, złożony w sprawach, wynikających ze stosunku członkostwa powinien być rozpatrzony w ciągu jednego miesiąca przez właściwy organ Spółdzielni.
3. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie jest możliwe, Zarząd zobowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż miesiąc.

§ 21

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku, powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania, stosownie do zapisów w § 22 i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.

§ 22

1. Od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2 miesięcy od jego wniesienia.
3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
4. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu.
5. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

§ 23

1. Od uchwały w sprawie między członkiem, a Spółdzielnią podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia Członków w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie Członków, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni, przynajmniej na 30 dni przed terminem Zebrania.

§ 24

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

ROZDZIAŁ III

Tytuły prawne do lokali

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 25

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie.
2. Umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa z inną osobą jest nieważne.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

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

§ 26

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojgu małżonków.

§ 27

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat eksploatacyjnych za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4, ust. 1 usm, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojgu małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ustępie 1 i 2 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
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 usm,
 - 2) osoba o której mowa w art. 15, ust. 2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie lokatorskiego prawa do tego lokalu.
6. Osobie której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat eksploatacyjnych, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wraz z odsetkami.
Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
7. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 28

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, którą Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalna kwota umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. 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.
4. Przez zwaloryzowany wkład mieszkaniowy według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu, o której mowa w art. 2, ust. 4 *usm.*
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.
5. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
6. 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 ustępie 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.
7. Przez określenie „wniesienie wkładu mieszkaniowego” rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu.
8. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 29

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek, nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym któremu z małżonków przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty o których mowa w art. 4, ust. 1 usm.

§ 30

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.
3. W sytuacji kiedy pozostały przy życiu małżonek uzyskał jako prawo wyłącznie mu przysługujące, wspólne dotychczas spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego – dziedziczeniu, zgodnie z zasadą związania tego prawa do wkładu mieszkaniowego – podlega jedynie wierzytelność z tytułu wkładu. Spadkobiercom zmarłego małżonka przysługuje roszczenie o zapłatę określonej sumy, tytułem spłaty za wkład wyłącznie względem małżonka któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 31

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach o których mowa w art.11 usm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1. zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ustępu 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4, ust. 1 usm.

§ 32

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

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 33

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

4. 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.

§ 34

1. 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.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni od dnia nabycia prawa do lokalu z zastrzeżeniem ust.1. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 35

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 36

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. Spadkobiercy zobowiązani są wykazać swoje uprawnienia do odziedziczonego prawa w sądowym stwierdzeniu nabycia spadku.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

§ 37

1. W przypadku długotrwałych zaległości w opłatach eksploatacyjnych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu o statusie spółdzielczego własnościowego prawa przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu na podstawie art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Osobie, której lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 4, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 38

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, w takim przypadku stosuje się przepis § 33, ust. 4 Statutu.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa w wyniku przetargu, po potrąceniu należności wymienionych w art.

17¹¹, ust. 2 usm oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 39

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości, oraz przepisy § 38, ust. 2. Statutu.

§ 40

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 41

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

3. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 42

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. 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 ustalać rodzaj budowanego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania

- inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu ,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
 - 6) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.

§ 43

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 42 Statutu, po stronie członka Spółdzielni powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 44

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 42 Statutu, lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w § 42 Statutu, lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, określonej w § 42, ust. 2, pkt 1 i 5 Statutu, 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, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 45

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 42 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między osobą, o której mowa w § 42

Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności, a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 42 Statutu, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 46

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

§ 47

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

§ 48

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 49

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 50

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

4. Najem lokali.

§ 51

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lub oddawać do użytkowania także inne lokale mieszkalne – osobom, które w danym lokalu są zameldowane, a nie posiadają tytułu prawnego do lokalu.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ustępie 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
4. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą określoną w umowie kaucję, której wysokość określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 52

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe i garaże, wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Zarząd.

ROZDZIAŁ IV

PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

1. Zamiana mieszkań.

§ 53

Spółdzielnia na wniosek członka może dokonać zamiany wzajemnej lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.

§ 54

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

§ 55

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

§ 56

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.
3. Tryb i zasady zamiany lokali określa Rada Nadzorcza.

2. Zbywanie mieszkań.

§ 57

1. Odzyskane przez Spółdzielnię lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym wystawiane są do przetargu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 *usm.*, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
3. Tryb zbycia tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ V

PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 58

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 59

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

§ 60

1. Członek wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku odrębnej własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż jeden miesiąc od zawiadomienia członka o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 61

Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

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

§ 62

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu.
2. Warunkiem zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu jest uregulowanie przez członka Spółdzielni wszelkich zobowiązań wobec Spółdzielni z tytułu posiadania przedmiotowego lokalu, określonych w art. 12, ust. 1 usm.
3. Koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ustępie 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej do lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995.r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996.r. Nr 5 , poz. 32 z późniejszymi zmianami) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 63

Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 62 Statutu, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym jednego miesiąca od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 64

Wartość rynkową lokalu określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 65

Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 62, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się przepisów Statutu dotyczących rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 66

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 lokatorskie prawo do tego lokalu.

2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu.

§ 67

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- 1) spłaty przypadającej 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 dotyczących kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 68

Po śmierci członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17¹⁴ usm, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 69

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, któremu wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia umowy.

§ 70

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego prawa do garażu w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, zgodnie z art. 24¹, ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982.r o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001.r, Nr 124, poz. 1361 i Nr 125, poz. 1368, oraz z roku 2002.r, Nr 169, poz. 1387).

§ 71

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 niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

ROZDZIAŁ VI

ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW

1. Zasady ogólne.

§ 72

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez

wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych zgodnie z postanowieniami statutu i zawartymi umowami.

§ 73

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 72 Statutu dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię, nie później niż:
 - a) w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania w przypadku umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania w przypadku umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację której odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego a które ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie które składniki kosztów budowy części mieszkalnej, są rozliczane na poszczególne lokale mieszkalne, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych itp.),

- 6) określenie kryteriów różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjność),
 - 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 74

Wstępne koszty budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 72 Statutu, stanowią podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu budowlanego, oraz wysokości i terminów wnoszenia opłat przez członka na poczet wymaganego wkładu.

§ 75

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali poszczególnych lokali nowo oddawanych do użytkowania, zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 76

Jeżeli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład budowlany, Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewnoszenia przez niego wkładu.

2. Wkłady mieszkaniowe.

§ 77

1. 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 art. 11, ust.2 (6) ustawy, 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.
2. Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

3. Wkłady budowlane.

§ 78

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na ten

lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 79

1. Członek Spółdzielni uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 57 Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
2. Członek Spółdzielni uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 57 Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

4. Rozliczenia z tytułu wkładów w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 80

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się wszelkie zobowiązania wobec Spółdzielni.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 *usm.*, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu jeżeli nie pokryła ich osoba uprawniona.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu, albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia

jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

5. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 81

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy.

§ 82

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie, wniesioną część wkładu budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

ROZDZIAŁ VII

OPLĄTY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 83

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta może być pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta zostanie pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży; wnoszą opłaty, o których mowa w ust.1.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 usm. Osoby nie będące członkami Spółdzielni nie korzystają z pożytków z działalności Spółdzielni.
4. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta może być pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta zostanie pożytkami z działalności Spółdzielni.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 usm. Opłata ta jest

pomniejszona przy kalkulacji stawki o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.

6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust.1, 2 i 3, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
7. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowach najmu. Najemca zobowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
8. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

§ 84

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali poprzez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty, określone w § 83 Statutu.

§ 85

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 83 - 84 Statutu, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem jako jednostek rozliczeniowych : 1 m² powierzchni użytkowej lub jednej osoby korzystającej z lokalu, a w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe wskazań – wskazań tych urządzeń. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.
2. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest okres roczny, pokrywający się z rokiem kalendarzowym. Zaliczki na pokrycie kosztów c.o. i c.c.w. wnoszone są przez użytkowników co miesiąc, a ich wymiar powinien zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym. Zasady rozliczenia kosztów c.o. i c.c.w. określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Koszty podaży zimnej wody użytkowej na cele bytowe i odprowadzania ścieków rozliczane są na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

4. Kalkulacje kosztów i wpływów na ich pokrycie według poszczególnych stawek opłat dla każdej wyodrębnionej nieruchomości, sporządza się z uwzględnieniem pożytków z tej nieruchomości oraz różnicy między kosztami, a przychodami powstałymi w roku ubiegłym.

§ 86

1. Różnica między kosztami eksploatacyjnymi i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w § 83 Statutu, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnice między kosztami dostawy ciepła i zimnej wody użytkowej do lokali, a przychodami z tytułu opłat za c.o., c.c.w i zimną wodę (nadpłaty bądź niedobory) podlegają indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego, na podstawie regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 87

1. Opłaty, o których mowa w § 83 – 84 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 - go każdego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie należności określonych w ust.1 i 3 Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie. Osoby, o których mowa w § 83, § 84 i § 87, ust. 3 Statutu, zobowiązane są do pokrycia ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów czynności faktycznych i prawnych związanych z windykacją zaległych należności.
3. Osoby korzystające z lokalu bez tytułu prawnego, zobowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie zgodnie z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów.
4. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4, ust. 1–2 i 4 ustawy, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni.
5. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii cieplnej, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest zobowiązana

zawiadomić członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie

6. Członkowie spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 20 – 24 Statutu, lub na drodze sądowej.
7. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat, bezpośrednio na drodze sądowej.
8. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 3, ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
9. Za opłaty, o których mowa w § 83 – 84 Statutu, solidarnie z członkami Spółdzielni lub współwłaścicielami lokali nie będącymi członkami, odpowiedzialni są :
 - 1) stale mieszkający z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt. 1 i 2 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

10. Opłaty określone w § 83 Statutu, mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
11. Członek bez zgody Spółdzielni nie może potrącać żadnych należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

Rozdział VIII

ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 88

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

Rozdział IX

NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ LUB CZŁONKÓW

§ 89

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni, dotyczący napraw wewnątrz lokali, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Naprawy wewnątrz lokalu niezaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają członków zajmujących te lokale.

Jako obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- 1) naprawy i wymianę 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 lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków, ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
3. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób zamieszkałych obciążają członka Spółdzielni.
 4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. 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. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
 5. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) dokonania odczytów liczników,
 - 3) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - 4) wykonania prac remontowych i modernizacyjnych, zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem remontów.
 6. Szczegółowe zasady napraw wewnątrz lokali określa Rada Nadzorcza w regulaminie obowiązków Spółdzielni i członków.
 7. Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

§ 90

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy

ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z zastrzeżeniami, o których mowa w ust. 2 – 5 Statutu.

2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali, jest wykonywany przez Spółdzielnię, jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni.
3. Jednakże przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zakresie dotyczącym wspólnot mieszkaniowych oraz o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art.18 ust.1 oraz art. 29 ust.1 i ust.1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy wymienionej w ust.1, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
5. W odniesieniu do właścicieli lokali, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust.1 ustawy wymienionej w ust.1 występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej.

Rozdział X

ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 91

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie Członków,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.

§ 92

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

§ 93

Osoby małoletnie lub ubezwłasnowolnione nie mogą być członkami Rady ani Zarządu. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.

2. Walne Zgromadzenie Członków.

§ 94

Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 95

1. Każdy członek ma tylko jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu Członków osobiście lub może być reprezentowany przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
 - 1) Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 2) Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać między innymi: imię i nazwisko mocodawcy, jego adres w zasobach Spółdzielni, nr dowodu tożsamości, PESEL oraz imię i nazwisko pełnomocnika, nr dowodu tożsamości, PESEL, datę Walnego Zgromadzenia Członków, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka, oraz być podpisane własnoręcznie przez członka udzielającego pełnomocnictwa. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego,
 - 3) Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia Członków przy podpisywaniu listy, oryginału pełnomocnictwa. Treść pełnomocnictwa jest sprawdzana przez Zarząd Spółdzielni, który decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w obradach,
 - 4) Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia Członków. W porządku obrad tego organu uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy,

jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu Członków, a Sekretarz Prezydium Walnego Zgromadzenia Członków informuje zgromadzonych o dodatkowym złożonym pełnomocnictwie, tak jak o pozostałych pełnomocnikach.

3. Pełnomocnik nie może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu Członków jako członek Prezydium, Komisji oraz nie może być wybierany do Rady Nadzorczej.
4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu Członków przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej nie może być wybierany do Rady Nadzorczej.
5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu Członków przez swoich przedstawicieli ustawowych. Przedstawiciel ustawowy nie może być wybierany do Rady Nadzorczej.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z pomocy których korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu. Ekspertem członka może być osoba mająca stopień naukowy doktora nauk prawnych, zaś pomoc prawną członka, może świadczyć adwokat lub radca prawny.
7. W obradach mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz inne osoby zaproszone przez Zarząd.
8. Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, obsługa prawna, ekspercka i obsługa techniczna, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu Członków.

§ 96

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie, podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego), lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółdzielnię kredytów i innych zobowiązań,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie Statutu i zmian do Statutu,
- 12) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz ogłoszenie składu Rady Nadzorczej na nową kadencję,
- 16) podejmowanie uchwał w innych sprawach, zastrzeżonych z mocy Ustawy lub Statutu do właściwości Walnego Zgromadzenia.

§ 97

Ogłoszenie składu Rady Nadzorczej, o którym mowa w § 96, pkt. 15 Statutu nie dotyczy uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w trakcie kadencji.

§ 98

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza,

Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

5. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków ustala Zarząd.

§ 99

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków, Zarząd zawiadamia pisemnie członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie wraz porządkiem obrad, umieszcza się w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków, oraz komisyjnie w skrzynkach pocztowych w budynkach, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni, musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia Członków. Żądania i projekty uchwał oraz poprawki do projektów uchwał zgłoszone po terminie nie będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia Członków.
7. W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw, Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Przygotowanie pod względem formalnym obejmuje weryfikację merytoryczną i podjęcie decyzji o umieszczeniu w porządku obrad.

8. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków, Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni, w terminie 7 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 100

1. Walne Zgromadzenie Członków jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków Spółdzielni, jeżeli prawidłowo zostało zwołane.
2. Walne Zgromadzenie Członków może skreślić z porządku obrad określone sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia Członków, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, jeżeli nie narusza to praw członków Spółdzielni.
3. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 99 Statutu. Wyjątek od tej zasady stanowi art. 49, § 4 Ustawy „Prawo Spółdzielcze”.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał:
 - 1) o zmianie Statutu, połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią odwołania członka Rady Nadzorczej, o zbyciu nieruchomości – 2/3 głosów oddanych,
 - 2) o likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji na podstawie art. 113, pkt. 3 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” – 3/4 głosów oddanych.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków odbywa się jawnie z wyjątkiem odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium, oraz wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Członków, Przewodniczący Zgromadzenia zarządza tajne głosowanie także w innych sprawach objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 101

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków obowiązują wszystkich

członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka, może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały bądź uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 102

1. Warunkiem uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu jest punktualne przybycie i okazanie dokumentów uprawniających do udziału, oraz dokumentów tożsamości.
2. Obrady Walnego Zgromadzenia Członków otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę członek Rady Nadzorczej.
3. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący i sekretarz.
4. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym, wybiera zwykłą większością głosów ze swego grona Komisję Mandatową w składzie dwóch osób oraz Komisję Wyborczą w składzie dwóch osób.
Zadania Komisji Mandatowej oraz Komisji Wyborczej może przejąć Prezydium Walnego Zgromadzenia.
5. Do zadań Komisji Mandatowej należy:
 - a) sprawdzenie listy obecności,
 - b) sprawdzenie zdolności Walnego Zgromadzenia Członków do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Członków obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,

- d) sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej (w przypadku gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej).
6. Do zadań Komisji Wyborczej należy:
 - a) kompletowanie listy zgłaszanych kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
 - b) ustalenie czy zgłoszeni kandydaci wyrażają zgodę na kandydowanie na członków Rady Nadzorczej,
 - c) przygotowanie i odczytanie list wyborczych w porządku alfabetycznym.
 7. Komisje wyszczególnione wyżej wybierają ze swego grona przewodniczących i sekretarzy.
 8. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu uczestnikom zgromadzenia w kolejności zgłoszeń. Walne Zgromadzenie Członków może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
 9. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni może być udzielony głos poza kolejnością w przypadku kierowania do nich interpelacji. Dotyczy to również obecnych przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej i związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
 10. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, jeżeli odbiega on od przedmiotu dyskusji. Osobom nie stosującym się do tych uwag przewodniczący może odebrać głos. Przewodniczący może nie udzielić lub odebrać głos osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
 11. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności w sprawach:
 - 1) sposobu głosowania,
 - 2) głosowania bez dyskusji,
 - 3) zakończenia dyskusji,
 - 4) zarządzenia przerwy,
 - 5) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
 12. Wnioski formalne Walne Zgromadzenie Członków przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
 13. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.

14. Po zakończeniu dyskusji – jeżeli porządek obrad wskazuje na podjęcie uchwały - przewodniczący zarządza głosowanie.
15. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie wyklucza celowość głosowania wniosków pozostałych.
16. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się podczas obrad Walnego Zgromadzenia Członków. Osoba zgłaszająca podaje również swoje imię i nazwisko.
17. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, składają oświadczenie, że regularnie i terminowo dokonują wszystkich bieżących opłat za zajmowane mieszkania. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
18. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę na kandydowanie, o ile kandydat nie jest obecny na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia Członków.
19. Komisja Wyborcza sporządza karty wyborcze członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
20. Członkowie Komisji Mandatowej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
21. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowej.
22. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
23. Głos jest nieważny, jeżeli karta wyborcza:
 - 1) zawiera nazwisko lub nazwiska osoby lub osób dopisanych maszynowo lub ręcznie przez głosującego spoza oficjalnej listy kandydatów,
 - 2) jest przekreślona,
 - 3) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
24. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowa, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania

25. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
26. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się wybory spośród tych kandydatów.
27. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
28. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 103

1. Do czasu wyboru Komisji Mandatowej głosy liczą osoby wskazane przez prowadzącego obrady.
2. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia:
 - 1) prowadzi obrady,
 - 2) udziela i odbiera głos,
 - 3) ogranicza czas wypowiedzi do 5 minut w jednej sprawie,
 - 4) nie udziela głosu jeżeli członek wypowiedział się w określonej sprawie,
 - 5) pilnuje realizacji porządku obrad,
 - 6) ogłasza przerwy,
 - 7) zamyka obrady.
3. Porządek obrad opracowany przez Zarząd i umieszczony w zawiadomieniu oraz zmieniony w wyniku zgłoszonych przez członków projektów uchwał, żądań i poprawek jest odczytywany po otwarciu obrad.
4. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu według następujących zasad:
 - 1) Członek Spółdzielni zgłasza się do Przewodniczącego, kolejność zgłoszeń z pierwszeństwem członków Rady Nadzorczej i Zarządu.
 - 2) Członek przedstawia się poprzez wskazanie imienia i nazwiska.
 - 3) Członek zabiera głos.
 - 4) Przewodniczący podejmuje decyzję o udzieleniu głosu według kolejności zgłaszania się członków.
 - 5) Członek zobowiązany jest przerwać wypowiedź w przypadku decyzji Przewodniczącego.

§ 104

1. Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków ogłasza przewodniczący, po wyczerpaniu spraw zawartych w porządku obrad.
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 30 dni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Członków. Protokół składa się ze: słów protokół, numeru łamanego przez rok, w którym został sporządzony, daty sporządzenia, pełnej nazwy organu i Spółdzielni, opisanie przebiegu obrad, wyników głosowania i podpisu Przewodniczącego, sekretarza lub innego członka organu.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej oraz dla związku rewizyjnego.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia Członków, które nie zostały uregulowane w statucie rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym.
6. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje Prezydium Walnego Zgromadzenia.

2. Rada Nadzorcza.

§ 105

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 106

1. Rada składa się z 4 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie Członków według zasady, iż z budynków przy ul. Kurczaba wybieranych jest 2 członków Rady, a z budynków przy ul. Białoruskiej wybieranych jest 2 członków Rady.
Podczas wyborów członków Rady sporządza się odrębne listy wyborcze dla kandydatów z ul. Kurczaba i z ul. Białoruskiej.
2. Kadencja Rady trwa trzy lata,
3. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

4. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
5. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej nie mogą jednocześnie pełnić funkcji w Komisji Mandatowej Walnego Zgromadzenia Członków.
6. 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.
7. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą być wybierani i nie mogą również wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej lub w linii bocznej do drugiego stopnia. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
8. Komisja Wyborcza sporządza listę zgłoszonych kandydatur na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, w porządku alfabetycznym. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków.
9. Wybory na członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone imiona i nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej sporządzonych oddzielnie dla budynków z ul. Kurczaba i z ul. Białoruskiej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowej.
10. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie Członków, proporcjonalnie do ilości członków z poszczególnych budynków, a to:
 - a) budynków z ul. Kurczaba – 2 członków
 - b) budynków z ul. Białoruskiej – 2 członków
11. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani z poszczególnych budynków ci kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów oddanych na Walnym Zgromadzeniu Członków. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekroczyć liczby członków Rady Nadzorczej określonej w Statucie Spółdzielni.
12. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się wybory uzupełniające, w których biorą udział wyłącznie

kandydaci uzyskujący równą liczbę głosów. Wybory uzupełniające przeprowadza się w sposób określony w przepisach poprzedzających.

13. Szczegółowy sposób przeprowadzania wyborów członków Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.

§ 107

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady, rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
7. Członkowie Rady nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 108

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków, znajdują się wybory delegata na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie Spółdzielni zgłaszają kandydatów bezpośrednio podczas obrad Walnego Zgromadzenia Członków. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów w porządku alfabetycznym.
2. Wybory delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona są jawne. Uchwała zapada zwykłą większością głosów.
3. Do wyborów delegata, o którym mowa w ustępie 1, mają zastosowanie przepisy § 106, ust. 8, 9, 12 Statutu,

4. Na delegata zostanie wybrany ten kandydat, który uzyskał największą liczbę głosów oddanych na Walnym Zgromadzeniu Członków.

§ 109

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni
 - 4) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 106 ust. 3 – 4.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowego członka Rady Nadzorczej. Kadencja nowego członka Rady upływa z końcem kadencji całej Rady.

§ 110

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) określanie zasad rozliczania kosztów administrowania budynkami przejętymi do administrowania przez Spółdzielnię,
 - 5) określanie zasad rozliczania kosztów budowy, ustalania wysokości wkładów budowlanych oraz zaliczania na wkłady wartości pracy własnej członków Spółdzielni i ich rodzin,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych, oraz występowania z nich,
 - 7) wyrażanie opinii w sprawie projektowanych uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - 8) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

- 9) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 10) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 11) żądanie sprawozdań i wyjaśnień Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni oraz kontrola dokumentów, w związku z prowadzeniem przez nich spraw należących do właściwości Rady,
 - 12) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia bądź wykreślenia członka oraz podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 15) zawieszanie w czynnościach członków Zarządu, których działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub postanowieniami statutu oraz podejmowanie innych związanych z tym czynności,
 - 16) podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych według um lub statutu do właściwości Rady,
 - 17) opiniowanie wniosków Zarządu Spółdzielni do Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza może uchylać regulaminy normujące sposób załatwiania spraw należących do jej kompetencji.
 3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, jego członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 4. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 111

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący lub w razie jego nieobecności - Zastępca Przewodniczącego Rady - przynajmniej raz na trzy miesiące.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 2 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 3 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków.

4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej, określonego Statutem Spółdzielni,
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 112

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady w osobach: Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady i reprezentowanie jej na zewnątrz.
3. Członkowie Rady Nadzorczej, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, pod warunkiem odbycia co najmniej jednego posiedzenia w miesiącu, w wysokości 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2020 r. poz. 2207 oraz z 2023 r. poz. 1667), obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

§ 113

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń Rady oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez Radę, a także zasady wykonywania przez Radę jej zadań, określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

3. Zarząd Spółdzielni.

§ 114

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych do właściwości innych organów należy do Zarządu.

§ 115

1. Zarząd składa się z dwóch członków, w tym Prezesa Zarządu oraz Zastępcy Prezesa Zarządu. Członek Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni.
2. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia. Członek Zarządu powinien posiadać przygotowanie i umiejętności odpowiednie do kierowania i organizowania pracy Spółdzielni.

3. Członków Zarządu powołuje się na czas nieokreślony
4. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.

§ 116

Zarząd składa roczne sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 117

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu, lub członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Zarząd Spółdzielni może, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, 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.

§ 118

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń Zarządu oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez Zarząd, a także zasady wykonywania przez Zarząd jego zadań i podziału czynności pomiędzy członków Zarządu, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 119

1. Członek Zarządu lub Rady winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.
2. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni chyba, że nie ponosi winy.

Rozdział XI

LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

§ 120

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddawać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w stanie likwidacji, lustracje przeprowadza się corocznie. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia Członków, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu protokół lustracji do wglądu oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
4. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

ROZDZIAŁ XII

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 121

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnianiu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
6. 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.

§ 122

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) fundusze celowe.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 123

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu remontowego i pozostałych funduszy.
2. Nadwyżkę bilansową przeznacza się w szczególności na powiększenie funduszy Spółdzielni lub inne cele zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 124

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w odrębnych przepisach.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów,
 - b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

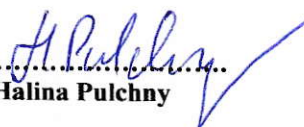
ROZDZIAŁ XIII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

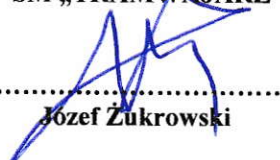
§ 125

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego. Do czasu wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego nowego Statutu, postanowienia Statutu dotychczasowego pozostają w mocy. W razie sprzeczności między postanowieniami obowiązującego Statutu, a przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stosuje się przepisy tej ustawy.

SEKRETARZ
Walnego Zgromadzenia
Członków
SM „TRAMWAJARZ”

.....

Halina Pulchny

PRZEWODNICZĄCY
Walnego Zgromadzenia
Członków
SM „TRAMWAJARZ”

.....

Józef Żukrowski