



STATUT
SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W ŚWIDNIKU

Tekst jednolity

Świdnik, czerwiec 2024 r.

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. CZŁONKOSTWO	3
II ¹ WPISOWE I UDZIAŁY	5
III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	6
A. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	6
B. WKŁADY	8
a) wkłady na mieszkania z nowych inwestycji	8
b) wkłady na mieszkania używane	9
c) <i>skreśla się</i>	9
d) wkłady oraz inne finansowe powinności	9
przy przeniesieniu własności lokalu	9
C. SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU	10
a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	11
b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	12
D. UMOWA O BUDOWĘ LOKALU	13
E. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU	14
F. BUDOWNICTWO Z WYKORZYSTANIEM KREDYTU	15
Z KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO	15
G. ZAMIANA LOKALI SFINANSOWANYCH KREDYTEM	15
Z KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO	15
H. UŻYWANIE LOKALI	16
I. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI ORAZ INNE	16
FINANSOWE ZOBOWIĄZANIA WOBEC SPÓŁDZIELNI	16
IV. USTANIE CZŁONKOSTWA	18
V. ZASADY ZBYWANIA SPÓŁDZIELCZYCH LOKALI	19
ORAZ PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW	19
VI. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW I WKŁADÓW	21
VII. PRAWA I OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI	21
VIII. GOSPODARKA LOKALAMI	22
IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI	22
A. WALNE ZGROMADZENIE	22
B. RADA NADZORCZA	31
C. ZARZĄD	35
D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	36
E. <i>skreślony</i>	36
X. RADA NIERUCHOMOŚCI	36
XI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	37
XII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	39

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę :Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdniku, zwana dalej „Spółdzielnią”
2. Siedzibą Spółdzielni jest Świdnik.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r- Prawo Spółdzielcze, zwane dalej „UPS”(Dz. U. z 2017 r., poz.1560 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej „USM”(Dz. U. z 2013 r., poz .1222 z późn. zm), postanowień innych ustaw i niniejszego Statutu.

§ 3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, potrzeb gospodarczych i kulturalnych oraz innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4

1. **Przedmiotem działalności** Spółdzielni jest:

- a) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków, nabyte na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zmianami -68.20 Z,
- b) Zarządzanie na podstawie umów cywilnoprawnych nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni 68.32 Z
- c) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków :
 - spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych- 41.20 Z,
 - odębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu , a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych-41.20 Z,
- d) Budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów-41.20 Z,
- e) Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu-41.20 Z,
- f) Inna działalność gospodarcza bezpośrednio związana z realizacją celu wymienionego w § 3 Statutu-68.10 Z,
- g) Prowadzenie działalności społecznej , kulturalnej i oświatowej , w ramach której może być prowadzona działalność sportowo-rekreacyjna-90.04 Z

2. Do realizacji powyższych zadań Spółdzielnia :

- a) zarządza nieruchomościami,
- b) prowadzi działalność inwestycyjną,
- c) prowadzi działalność usługową
- d) prowadzi działalność społeczną, kulturalną i oświatową

II. CZŁONKOSTWO

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkiem Spółdzielni są oboje małżonkowie , jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna , której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepis ust .2 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolno stojącego , o których mowa w art .17¹⁹ USM, lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art.27¹ USM.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba , która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni , przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni .Przepis art .16 UPS stosuje się odpowiednio. Osoba , która nabyła prawo odrębnej własności lokalu , zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu , prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu (nie dłuższego niż 12 miesięcy) wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd , lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię , osoby , którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności okalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Termin wyznaczany przez Spółdzielnię oraz sposób wyboru ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- b) nabycia ekspektatywy własności,
- c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 USM, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 USM, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 USM, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,

f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 USM w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 USM, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, adres lokalu, z tytułu którego ubiega się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, adres korespondencyjny na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, datę i miejsce urodzenia, PESEL, nr telefonu i ewentualnie adres e-mail, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, KRS, NIP, adres lokalu, z tytułu którego ubiega się o przyjęcie w poczet członków, nr telefonu i ewentualnie adres e-mail.

3. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

4. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób spełniających wymogi Statutu

6. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien powiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.

7. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

II¹. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 6¹

skreśla się

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 7

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, do bezpłatnego otrzymania odpisu statutu i regulaminów, wydanych na podstawie Statutu;
- 3) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, żądania zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw oraz zgłaszania projektów uchwał - w trybie przewidzianym w Statucie;
- 4) prawo do otrzymania - w sposób wskazany w Statucie - informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, prawo do zapoznawania się z dokumentami stanowiącymi przedmiot obrad Walnego Zgromadzenia, zgłaszania poprawek do projektów uchwał;
- 5) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, z prawem głosu;
- 6) prawo do zaznajamiania się z uchwałami i protokołami obrad organów Spółdzielni;
- 7) prawo do odpłatnego otrzymania kopii protokołów obrad i uchwał organów Spółdzielni, protokołów

lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Odpłatność za wydane odpisy i kopie tych dokumentów ustala Zarząd Spółdzielni;

- 8) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni;
- 9) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów, protokołów lustracyjnych oraz umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi;
- 9a) Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy;
- 9b) członek zainteresowany dostępem do dokumentów o których mowa w pkt 6-9 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów z którymi chce się zapoznać lub których kopie chce otrzymać.
- 10) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu;
- 11) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i terminach określonych w Statucie;
- 12) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni, oraz wspólnych pomieszczeń;
- 13) skreśla się
- 14) skreśla się
- 15) roszczenie o przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 16) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
- 17) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej na zasadach określonych w paragrafie 100 Statutu;
- 17a) prawo do udziału w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej;
- 17b) prawo do ustanowienia pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu
- 18) inne prawa określone w ustawach lub statucie.

§ 8

Członek obowiązany jest:

- 1) skreśla się;
- 2) uczestniczyć w kosztach budowy lokalu przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie o budowę lokalu i w statucie;
- 3) uzupełnić wkład o przypadające na jego lokal koszty przekształcenia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej w prawo własności;
- 4) uiszczać terminowo opłaty za używany lokal, oraz raty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę lokalu wraz z odsetkami;
- 5) skreśla się;
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o każdej zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu;
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie;

- 8) udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego przeglądu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu;
- 9) udostępnić, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni;
- 10) udostępnić niezwłocznie Spółdzielni lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody;
- 11) udostępnić, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, lokal w celu wykonania przez Spółdzielnię koniecznych robót remontowych obciążających Spółdzielnię czy przebudowy lokalu lub budynku;
- 12) skreśla się
- 13) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania;
- 14) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni w sprawach dotyczących członków;
- 15) ponieść koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu: koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu, założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej;
- 16) skreśla się
- 17) skreśla się
- 18) wykonywać inne obowiązki określone w ustawach lub statucie;
- 19) udostępnić, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, lokal w celu dokonywania okresowych odczytów urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła;
- 20) udostępnić, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, lokal mieszkalny wybudowany przy udziale środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, w celu wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego, niezbędnego do rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego w przypadku rezygnacji z dalszego zamieszkiwania w takim lokalu.

A. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 9

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Jeżeli z treści wniosku członka wynika, że sprawę winien rozpatrzyć inny organ niż podany jako adresat wniosku, wniosek rozpatruje organ Spółdzielni uprawniony do jego rozpatrzenia w danej instancji.
 - 1a. W sprawach między członkiem a Spółdzielnią Zarząd podejmuje uchwały w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia pisma przez zainteresowanego członka.
2. Od uchwały Zarządu członek może wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej, w terminie 14 dni od daty otrzymania uchwały wraz z pouczeniem o terminie odwołania i skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania uchwały wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o terminie odwołania oraz skutkach jego niezachowania. Odwołanie winno być rozpatrywane na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

5. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem należy doręczyć odwołującemu się członkowi, w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
6. Zaskarżenie uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, nie pozbawia członka możliwości dochodzenia swoich praw na drodze sądowej.

B. WKŁADY

§ 10

1. **Wkładem mieszkaniowym** jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal, stanowiącej różnicę między kosztami budowy przypadającymi na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal.
3. Ustalenie kosztów budowy następuje w dwóch etapach:
 - a) wstępnie - w dacie zawierania umowy o budowę lokalu,
 - b) ostatecznie - po zakończeniu i rozliczeniu całego zadania inwestycyjnego, najpóźniej w terminie 3 m -cy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Wysokość wkładu budowlanego, wysokość zaliczek na poczet wymaganego wkładu, a także terminy dokonywania wpłat do Spółdzielni, określa Zarząd.

a) wkłady na mieszkania z nowych inwestycji

§ 11

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji Rada Nadzorcza uchwała Regulamin ponoszenia i rozliczania kosztów budowy.
2. Przy ustalaniu wysokości wymaganego wkładu mieszkaniowego i budowlanego uwzględnia się warunki wynikające z umów kredytowych, w ramach których Spółdzielnia realizuje finansowanie kosztów budowy.
3. W oparciu o Regulamin, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z osobą /ami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu umowę **o budowę lokalu**, o treści zgodnej z § 28 Statutu.
4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica między wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest osoba, której w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane ekspektatywą.
5. Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje w terminie dwóch miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie powstałego budynku.
6. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu – rozliczenie z osobą uprawnioną winno być dokonane po uiszczeniu wkładu budowlanego przez kolejną osobę zgodnie z zapisem zawartym w umowie o budowę.

b) wkłady na mieszkania używane

§ 12

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 41, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nominalną kwotę umorzenia kredytu.
4. Ustalona w sposób określony w ust.1-3 wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu i wydanie go Spółdzielni.
6. Rozliczenie z osobą uprawnioną winno być dokonane najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia (wniesienia na konto Spółdzielni wartości uzyskanej z ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu na kolejną osobę, która nabyła prawo.

c) skreśla się

§ 13

skreśla się

d) wkłady oraz inne finansowe powinności przy przeniesieniu własności lokalu

§ 14

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, ubiegający się o przeniesienie własności tego lokalu obowiązany jest dokonać:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, oraz związanych z kosztami przekształcenia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej we własność,
 - b) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - c) skreśla się
 - d) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 41 Statutu.
2. skreśla się

3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty związane z wyłączeniem lokalu z obciążenia hipotecznego w danej nieruchomości, koszty zawarcia umowy, założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni.

§ 15

1. Członek któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ubiegający się o przeniesienie własności lokalu obowiązany jest dokonać:
 - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym umorzenia nominalnego kredytu oraz związanych z kosztami przekształcenia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej we własność,
 - b) skreśla się
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 41 Statutu.
2. Koszty zawarcia umowy, koszty związane z wyłączeniem lokalu z obciążenia hipotecznego w danej nieruchomości, założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której nastąpiło przeniesienie własności.

§ 15¹

1. Na podstawie sądowego, notarialnego lub europejskiego poświadczenia dziedziczenia albo działu spadku Spółdzielnia dokonuje rozliczenia ze spadkobiercami zmarłego członka z tytułu wkładu mieszkaniowego lub z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego, według stanu na dzień ustania członkostwa.
2. Waloryzacja spadkowej części wkładu mieszkaniowego następuje wg ceny rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na koszt spadkobierców.

C. SPÓLDZIELCZE PRAWO DO LOKALU

§ 16

1. Spółdzielcze prawo do lokalu uprawnia członka do używania lokalu przez czas nieoznaczony.
2. Członek Spółdzielni, w zależności od rodzaju wniesionego wkładu i zgłoszonego wniosku może uzyskać:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) prawo odrębnej własności lokalu;
 - 3) ekspektatywę odrębnej własności lokalu.
3. Członek Spółdzielni uzyskuje wyłącznie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jeżeli koszt budowy tego lokalu został sfinansowany przez Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. 98 z 2000r. poz. 1070 z późn. zm.).

§ 17

Po wygaśnięciu prawa do lokalu, osoby, którym przysługiwało prawo do lokalu mieszkalnego oraz zamieszkujące w lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą obowiązane są do opróżnienia i

przekazania lokalu Spółdzielni, w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 18

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Powstaje na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawartej między Spółdzielnią a członkiem.
2. Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków. Decyzja w tej sprawie należy do osób zainteresowanych.

§ 19

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego **wygasa** z chwilą prawomocnego orzeczenia sądu o wygaśnięciu tego prawa.

§ 20

Skreśla się

§ 21

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi.
2. Skreśla się

§ 22

1. Skreśla się
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
3. Dla zachowania roszczenia, o którym mowa w ust. 2 konieczne jest wystąpienie do Spółdzielni w terminie 1 roku z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Skreśla się

§ 22¹

skreśla się

§ 23

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem **umowę przeniesienia własności** tego lokalu, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 14 Statutu.

2. skreśla się.

b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 24

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Własnościowe prawo może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Uprawnieni winni wystąpić do sądu w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma ze Spółdzielni informującego o ubieganiu się przez więcej niż jedną osobę uprawnioną o członkostwo. Po bezskutecznym upływie terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu budowlanego jest nieważne.
5. skreśla się
6. W razie zbywania ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu pozostałym współuprawnionym przysługuje prawo pierwokupu.
7. Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu albo jego ułamkowa część przeszła 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.
8. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie przepis ust.7 stosuje się odpowiednio.
9. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 USM. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 25

uchylony

§ 26

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, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona

na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o rozstrzygnięciu 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

4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób bliskich, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust.2¹ i 2² USM.

§ 27

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu spłat, o których mowa w § 15 Statutu.
2. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia obowiązana jest przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, po dokonaniu przez członka spłat, o których mowa w § 15 Statutu.

D. UMOWA O BUDOWĘ LOKALU

§ 28

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo odrębnej własności lokalu zawiera ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu.

2. Umowa o budowę lokalu winna zawierać:

- a) zobowiązanie stron do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o przeniesienie prawa własności,
- b) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego albo budowlanego,
- c) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztu budowy lokalu,
- d) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- e) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych – przy ubieganiu się o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- f) zasady i terminy rozwiązania umowy o budowę lokalu,
- g) zasady i terminy zwrotu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego i budowlanego w razie rozwiązania umowy,

inne postanowienia określone w Regulaminie, o którym mowa w § 11 ust.1 Statutu.

§ 29

1. Zawarcie z osobą, ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, umowy o budowę lokalu, powoduje powstanie „**ekspektatywy własności**”. Ekspektatywa wraz z wniesionym wkładem budowlanym lub jego częścią jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy wymaga umowy w formie aktu notarialnego.

§ 30

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 21 Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 USM, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 miała wspólnie z byłym członkiem zamieszkiwać. 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.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 USM.
4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 21 i 22 USM.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 31

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w drodze wypowiedzenia. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę tylko wówczas, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa albo poważnie utrudniona.
2. Termin wypowiedzenia umowy winna określać umowa o budowę lokalu. W razie braku postanowienia w umowie na ten temat, obowiązuje termin 3 miesięcy upływający na koniec kwartału kalendarzowego.

E. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 32

1. Odrębna własność lokalu powstaje w drodze notarialnej umowy o przeniesienie własności lokalu, zawartej na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu bądź w drodze notarialnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu zawartej w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy o budowę lokalu.
2. Umowę o przeniesienie własności lokalu zawiera się niezwłocznie po dokonaniu wszystkich wymaganych spłat, o których mowa w § 14 i §15 Statutu.

§ 33

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu może być zawarta ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. Wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa umowa.

§ 34

skreśla się

F. BUDOWNICTWO Z WYKORZYSTANIEM KREDYTU Z KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO

§ 35

1. Pierwszeństwo w ubieganiu się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego przysługuje osobie fizycznej, która nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. Skreśla się
3. Dochód gospodarstwa domowego na członka ubiegającego się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego określa ustawa z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. 133 poz. 654 z późniejszymi zmianami) i regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Członek zobowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego stanowiącego różnicę między kosztami budowy lokalu a kwotą kredytu przypadającego na ten lokal w wysokościach i terminach określonych w umowie o budowę lokalu.
5. Od dnia ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek zobowiązany jest wносить do Spółdzielni opłaty eksploatacyjne oraz raty kredytu wraz z odsetkami przypadające na jego mieszkanie.
6. W razie rezygnacji ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek otrzymuje od Spółdzielni zwrot wniesionego wkładu mieszkaniowego zwaloryzowanego wg wartości rynkowej mieszkania, po oddaniu Spółdzielni opróżnionego mieszkania. Ustalenie wartości rynkowej mieszkania następuje na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego, na zlecenie i koszt osoby rezygnującej z mieszkania.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego podlega przeniesieniu na własność na warunkach finansowych określonych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz Regulaminu wyodrębniania na własność tych lokali mieszkalnych uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

G. ZAMIANA LOKALI SFINANSOWANYCH KREDYTEM Z KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO

§ 36

Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski członków w sprawie zamiany lokalu.

§ 37

Przez zamianę lokalu należy rozumieć ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w zamian za zrzeczenie się na rzecz Spółdzielni uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu i oddanie go Spółdzielni w posiadanie.

§ 38

Zamiana lokalu pomiędzy członkiem mającym spółdzielcze prawo do lokalu, a osobą zamieszkującą w budynku niebędącym własnością Spółdzielni, wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i dysponenta lokalem.

§ 39

Przy rozliczeniach ze Spółdzielnią w związku z zamianą lokali dokonuje się waloryzacji wniesionego wkładu mieszkaniowego wg wartości rynkowej mieszkania. Ustalenie wartości rynkowej mieszkania następuje na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego, na zlecenie i koszt osób dokonujących zamiany mieszkań.

H. UŻYWANIE LOKALI

§ 40

1. Lokal spółdzielczy powinien być używany zgodnie z treścią umowy zawartej ze Spółdzielnią.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w **bezpłatne** używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
4. Szczegółowe zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

I. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI ORAZ INNE FINANSOWE ZOBOWIĄZANIA WOBEC SPÓŁDZIELNI

§ 41

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani do pokrywania kosztów związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - kosztami dostawy mediów w tym: kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych, energii elektrycznej części wspólnych przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu.Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności gospodarczej Spółdzielni.
- 1a. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane do pokrywania kosztów związanych z :
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na ich lokale,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - kosztami dostawy mediów w tym: kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych, energii elektrycznej części

wspólnych przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.

Opłaty te pomniejszane są o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani do pokrywania kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- kosztami dostawy mediów w tym: kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych, energii elektrycznej części wspólnych przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności gospodarczej Spółdzielni.

3. Skreśla się

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani do pokrywania kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania w określonych budynkach lub osiedlu,
- kosztami dostawy mediów w tym: kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych, energii elektrycznej części wspólnych przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

Opłaty te pomniejszane są o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.

4a. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali obowiązani są do świadczeń na rzecz funduszu remontowego w Spółdzielni.

5. Członkowie są również zobowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, kulturalną i oświatową prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności, na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.

6. Wysokość opłat o których mowa w ust. 1, 1a, 2, 4 i 5 jest ustalana na podstawie:

a) planu kosztów zarządzania nieruchomościami określanego w oparciu o kształtowanie się poziomu kosztów okresu poprzedniego i przewidywanego ich wzrostu,

b) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

c) Wysokość stawek opłat na fundusz remontowy nieruchomości jest ustalana w porozumieniu:

- z przedstawicielami nieruchomości,
- z właścicielami nieruchomości w przypadkach wyodrębnienia się na własność wszystkich lokali w danej nieruchomości (Wspólnoty Mieszkaniowe) z uwzględnieniem potrzeb remontowych tych

nieruchomości.

6a. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust.1-2 4-5,
- b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, która uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

7. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany-wysokości opłat, bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

8. skreśla się

§ 42

1. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku/budynków i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali.

2. skreśla się

§ 43

1. Opłaty, o których mowa w § 41 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc, z góry, do dnia 17 każdego miesiąca. W przypadku opóźnień w zapłacie opłat Spółdzielnia może naliczyć odsetki .
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem nabycia praw do lokalu.
3. Członek nie może potrącać należności przypadających mu od Spółdzielni z opłat należnych Spółdzielni za używanie lokali.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 41 co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni , w tym : energii ,gazu, wody, odbioru ścieków , odpadów, nieczystości Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby , o których mowa w § 41 , co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. Informacje o zmianie stawek opłat eksploatacyjnych oraz rozliczenia mediów dostarczane są przez osoby wyznaczone przez Spółdzielnię, w tym pracowników poprzez wrzucenie do skrzynki pocztowej lub dostarczane bezpośrednio do mieszkańców przy odczytach liczników zużycia wody.

§ 44

Odpowiedzialność za opłaty, wobec Spółdzielni, ponoszą solidarnie z członkiem, z osobą niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub z właścicielem lokalu:

- 1) stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, z wyjątkiem zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,
- 2) osoby faktycznie korzystające z lokalu.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 45

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 USM.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 USM. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b UPS dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio
Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 46

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

§ 47

skreśla się

§ 48

skreśla się

§ 49

skreśla się

§ 50

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

V. ZASADY ZBYWANIA SPÓŁDZIELCZYCH LOKALI ORAZ PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW

§ 51

1. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo, na rzecz osoby wyłonionej w drodze przetargu, jeżeli wygasły roszczenia lub zabrakło osób uprawnionych, o których mowa w § 22.
2. skreśla się
3. skreśla się

§ 52

1. skreśla się

2. skreśla się.
3. Wyboru nabywcy dokonuje Komisja Przetargowa.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na rzecz wyłonionego nabywcy jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Należność, o której mowa w ust. 4 nabywca uiszcza w terminie wyznaczonym przez Komisję Przetargową.
6. skreśla się

§ 53

1. Zarząd ogłasza przetarg zgodnie regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i w Administracjach Osiedlowych.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na rzecz wyłonionego w przetargu nabywcy jest wpłata wylicytowanej kwoty na rachunek Spółdzielni, w terminie wyznaczonym przez Komisję Przetargową.

§ 54

1. Prezes Zarządu wewnętrznym zarządzeniem powołuje Komisję Przetargową w składzie:
 - a) Przewodniczący Komisji - członek Zarządu,
 - b) Członek Komisji - Kierownik Działu Członkowsko-Mieszkaniowego lub wyznaczony pracownik działu,
 - c) Członek Komisji - Kierownik właściwej Administracji Osiedla lub wyznaczony pracownik Administracji.
2. W przetargu mogą uczestniczyć w roli obserwatora członkowie Rady Nadzorczej wytypowani przez Radę.
3. Licytacja nie odbywa się w razie przystąpienia do niej mniej niż dwóch zainteresowanych osób.

§ 55

1. Wymagane wadium należy wnieść przelewem na wskazany rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Osobom, które nie wygrały przetargu zwraca się wadium w dniu przetargu, w wysokości nominalnej.
3. Wadium wpłacone przez osobę, która wygrała przetarg zostaje zarachowane na poczet wylicytowanej kwoty.
4. Termin zawarcia umowy notarialnej wynosi 7 dni od daty wpłynięcia wylicytowanej kwoty na rachunek Spółdzielni.
5. W razie braku wpłaty kwoty wylicytowanej w terminie wyznaczonym przez Komisję Przetargową lub nie przystąpienia do zawarcia notarialnej umowy na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu - wadium przepada na rzecz Spółdzielni.

§ 55a

Zarząd zbywa, należące do Spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obciążone hipoteką, w drodze przetargu, przeprowadzonego w trybie określonym w niniejszym rozdziale.

VI. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW I WKŁADÓW

§ 56

1. Członkowie, którzy przed 9 września 2017 r. wnieśli udziały, w przypadku utraty członkostwa mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały w wartości nominalnej.
2. W przypadku śmierci członka jego spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących dowód stwierdzenia nabycia spadku.
3. Zwrot nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem zwrotu oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.
4. Spółdzielnia zwraca udział, z zastrzeżeniem ust. 3, w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem zwrotu.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 57

skreśla się

VII. PRAWA I OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 58

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, nazwę i siedzibę osoby prawnej, wysokość wniesionego udziału, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, zmiany tych danych. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
3. skreśla się

§ 59

1. Zarząd jest obowiązany zbyć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obciążone hipoteką, w drodze przetargu, w terminie 6 miesięcy od dnia nabycia tego prawa, a następnie do rozliczenia się z osobą uprawnioną po potrąceniu należności przysługujących Spółdzielni z tytułu nominalnego umorzenia kredytu .
2. Zarząd jest obowiązany ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo, na rzecz osoby wyłonionej w drodze przetargu. Zasada ta nie dotyczy:
 - a) skreśla się
 - b) mieszkań przejętych przez osoby uprawnione, o których mowa w § 22 Statutu,
 - c) skreśla się.

§ 60

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.

§ 61

1. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, to zawarcie umowy kredytu wymaga:
 - a) pisemnej zgody większości 3/4 członków Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - b) przeznaczenia środków z tej nieruchomości wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na prawie wieczystego użytkowania gruntu lub na udziale we współwłasności nieruchomości, należącym do Spółdzielni, to zawarcie umowy kredytu wymaga:
 - a) pisemnej zgody większości 3/4 członków Spółdzielni lub osób nie będących członkami Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z budynkiem znajdującym się na użytkowanym gruncie lub z budynkiem stanowiącym współwłasność Spółdzielni,
 - b) pisemnej zgody większości 3/4 członków Spółdzielni, z którymi zawarto umowy o budowę lokali na użytkowanym gruncie albo na nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni,
 - c) przeznaczenia środków z kredytu wyłącznie na potrzeby użytkowanego gruntu albo nieruchomości.

§ 62

skreśla się

VIII. GOSPODARKA LOKALAMI

§ 63

1. Lokale stanowiące własność Spółdzielni mogą być przedmiotem umów najmu.
2. Prawa i obowiązki najemców, przedmiot najmu, wysokość czynszu i innych opłat reguluje umowa cywilno-prawna zawarta ze Spółdzielnią.

IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 64

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
3. Członkowie innych niż Zarząd organów Spółdzielni pełnią swoje funkcje społecznie. Statut może przewidywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 65

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu danej części Walnego Zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może reprezentować więcej niż jednego członka.
4. Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części, może też być jednoczęściowe.
5. Szczegółowe zasady ustalania liczby części Walnego Zgromadzenia i zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza z tym, że nie można członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć członkowie Zarządu oraz osoby nie będące członkami wyznaczone przez Zarząd do obsługi Walnego Zgromadzenia.

§ 66

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz stanowiska Rady Nadzorczej wobec protokołu, a także podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawach zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 6) oznaczanie najwyższej sumy, do jakiej Spółdzielnia może zaciągnąć zobowiązania;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania lub wystąpienia Spółdzielni ze związku spółdzielczego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 11) skreśla się;
- 12) skreśla się;
- 13) uchwalanie zmian Statutu;

- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 15) skreśla się
- 16) skreśla się
- 17) skreśla się
- 18) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz wybór przedstawicieli Spółdzielni na Zjazd przedkongresowy w celu wyboru delegatów na Kongres Spółdzielczości. Kadencja delegata na zjazd związku trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się w sposób określony § 74 ust.2 Statutu.

§ 67

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadku określonym w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 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.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:
 - Zarząd,
 - Rada Nadzorcza,
 - członkowie Spółdzielni.
7. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni, w siedzibach Administracji Osiedli oraz na stronie internetowej Spółdzielni, na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 67¹

1. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w § 67 ust.6 najpóźniej do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Projekt uchwały zgłaszanej przez członka Spółdzielni wymaga poparcia przez co najmniej 10 członków, podpisanych pod projektem, z podaniem następujących danych: nazwisko i imię, adres zamieszkania, własnoręczny, czytelny podpis.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 67²

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu chyba, że ustawa lub Statut wymagają większości kwalifikowanej.
2. skreśla się
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych członków, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.
4. W sprawach likwidacji Spółdzielni i przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie, co najmniej 1/2 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. W sprawach dotyczących zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie, co najmniej 1/10 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. W sprawach dotyczących zbycia nieruchomości, uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 67³

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do Rady Nadzorczej, członkowie Spółdzielni najpóźniej do 30 dnia przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu Spółdzielni.
2. skreśla się
3. Zgłoszenie kandydata do Rady Nadzorczej powinno być poparte przez co najmniej 20 członków Spółdzielni.
4. Lista z podpisami członków popierających kandydata winna zawierać: nazwisko i imię, adres zamieszkania oraz własnoręczny, czytelny podpis. Dane osobowe kandydata oraz osób popierających kandydaturę będą sprawdzane, co do zgodności z dokumentami członkowskimi znajdującymi się w siedzibie Spółdzielni.
5. Kandydat powinien najpóźniej na 3 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia stawić się osobiście w siedzibie Spółdzielni i złożyć pisemne oświadczenie zawierające zgodę na kandydowanie.
6. Kandydat do Rady Nadzorczej powinien ponadto złożyć oświadczenie na temat przestrzegania zakazu konkurencji, o którym mowa w § 74 ust.4b i 5, a także oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za umyślnie popełnione przestępstwo lub przestępstwo karno-skarbowe i nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.
7. W przypadku nie spełnienia warunków, o których mowa w ust.3-6 zgłoszenie uważa się za nieskuteczne. Daną osobę nie umieszcza się na liście kandydatów z danego osiedla.
8. Kandydaci umieszczeni na listach do głosowania powinni zaprezentować się członkom Spółdzielni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 67⁴

1. W składzie Rady Nadzorczej winna być zachowana reprezentacja poszczególnych osiedli skupiających określone nieruchomości.

2. Celem uzyskania reprezentacji, o której mowa w ust. 1 karty do głosowania sporządza się w ten sposób, że na jednej karcie umieszcza się odrębne listy kandydatów uprawnionych do lokali wyłącznie w jednym osiedlu. Jeżeli kandydat ma prawo do więcej niż jednego lokalu w różnych osiedlach, osiedle z którego kandyduje wynika z tego tytułu, na podstawie którego kandydat nabył członkostwo w Spółdzielni. Kandydat może także wskazać w pisemnym oświadczeniu osiedle, z którego chce kandydować. Oświadczenie składane jest wraz z listą osób popierających kandydata.
3. Za wybranych do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy uzyskali największą liczbę głosów na danej liście do głosowania.
4. Podziału mandatów na poszczególne osiedla dokonuje Rada Nadzorcza przed każdym Walnym Zgromadzeniem, na którym odbywać się będą wybory nowego składu Rady Nadzorczej, biorąc pod uwagę liczbę członków w danym osiedlu.
5. W przypadku uzyskania przez 2 lub więcej kandydatów umieszczonych na danej liście, jednakowej liczby głosów, do Rady Nadzorczej wchodzi ten, który:
 - a) uzyskał największą liczbę głosów podczas głosowania w tej części Walnego Zgromadzenia, w której zamieszkuje dany kandydat;
 - albo
 - b) uzyskał największą liczbę głosów podczas dodatkowego głosowania, przeprowadzonego na jednoczesnym Walnym Zgromadzeniu, na podstawie dodatkowo sporządzonej karty do głosowania.

§ 68

1. O czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są członkowie uprawnieni do uczestnictwa w danej części Walnego Zgromadzenia, na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie pisemnych informacji w tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych, w biurze Spółdzielni, w administracjach oraz na stronie internetowej.
2. Zawiadomienie powinno wskazywać ponadto:
 - czas i miejsce tej części Walnego Zgromadzenia, do której należy dany członek,
 - informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad,
 - informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W porządku obrad stałymi punktami winny być: projekty uchwał zgłoszone przez członków oraz wnioski.
4. Przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, otrzymują pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie o którym mowa w ust.1 .
5. Jeżeli w danym roku wypadają wybory do Rady Nadzorczej, Zarząd przypomina członkom Spółdzielni na 45 dni przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia o ich prawie zgłaszania kandydatów do Rady umieszczając stosowne ogłoszenie w Internecie i w miejscowej gazecie.

§ 69

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawie prawo spółdzielcze i Statucie.
2. Walne Zgromadzenie nie może skreślić z porządku obrad poszczególnej sprawy lub odroczyć jej rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, za wyjątkiem wyborów i odwołań.

4. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków oraz wszystkie organy Spółdzielni. Uchwała organu Spółdzielni sprzeczna z ustawą jest nieważna i może być zaskarżona do sądu.

§ 70

1. Członek spółdzielni oraz Zarząd mogą zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
2. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia.
3. skreśla się

§ 71

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybory prezydium danej części Zgromadzenia w składzie:
 - a) przewodniczący,
 - b) zastępca przewodniczącego,
 - c) sekretarz,
 - d) dwóch asesorów,oraz 2 protokolantów.
3. Głosowanie nad kandydatami do prezydium przeprowadza osoba, o której mowa w ust. 1, przy pomocy pracowników Spółdzielni wyznaczonych przez Zarząd.

§ 71¹

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Przewodniczący obrad odczytuje porządek obrad, a poddaje go pod głosowanie, jeżeli obecni zaproponowali zmianę w kolejności rozpatrywanych spraw.
3. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, do:
 - zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
 - sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokolowaniem obrad,
 - asesorów – należy liczenie głosów przy wyborach do poszczególnych komisji oraz podczas nieobecności na Sali komisji mandatowo-skrutacyjnej.
4. Przewodniczący obrad może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad.

§ 71²

1. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera komisje:

- a) mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3-5 osób;
- b) wyborczą, w składzie 3-5 osób.
- c) inne, w razie potrzeby.

2. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.

3. Bezzwłocznie po wybraniu, komisje konstytuują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.

§ 71³

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami;
- 2) sprawdzenie listy obecności w celu zbadania ważności mandatów oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni ;
- 3) ustalenie, na podstawie list obecności, stanu obecności członków;
- 4) sprawdzenie czy członkowie nie mający pełnej lub mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami;
- 5) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach oraz ogłaszanie wyników głosowań.

§ 71⁴

Do zadań komisji wyborczej należy:

- 1) zapoznanie zebranych z listami kandydatów, sporządzonymi przez Zarząd na podstawie zgłoszeń, o których mowa w § 67³ ust. 1 i 2 Statutu oraz z listami osób zgłoszonych, ale pominiętych na liście kandydatów z powodu niespełnienia przez te osoby wymogów określonych w § 67³ ust.4 i 5 Statutu;
- 2) opracowanie alfabetycznych list kandydatów i przekazanie ich przewodniczącemu obrad;
- 3) przygotowanie kart do głosowania;
- 4) rozdanie członkom kart do głosowania;
- 5) przeprowadzenie głosowania, zabezpieczenie urny i przekazanie jej komisji mandatowo-skrutacyjnej.

§ 71⁵

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji i po zakończeniu danej części Walnego Zgromadzenia przekazują przewodniczącemu obrad.

§ 71⁶

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanej części Walnego Zgromadzenia, pod względem prawidłowości zwołania, ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę z porządku obrad referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący obrad otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania do referenta.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący obrad może przedłużyć czas wystąpienia do 7 minut.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący obrad zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

§ 71⁷

1. Przewodniczący obrad udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos.
2. Poza kolejnością, przewodniczący obrad udziela głosu: członkom Rady Nadzorczej i Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 71⁸

1. Poza kolejnością przewodniczący obrad udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - 1) przerwę w obradach;
 - 2) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania;
 - 3) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad oraz głosowań, jak: sprawdzenie listy obecności, itp.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik zgromadzenia przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu głosu przeciw wnioskowi, przewodniczący posiedzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 71⁹

1. Głosowanie jawne odbywa się przez podniesienie mandatu na wezwanie przewodniczącego obrad: „kto jest za uchwałą” i „kto jest przeciw uchwale” oraz „kto się wstrzymał od głosu”, jeżeli do ważności uchwały jest wymagane kworum.
2. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i opatrzoną nazwą organu lub organizacji, których dotyczy głosowanie.

§ 71¹⁰

1. W czasie wyborów, uprawnieni do głosowania, umieszczają na liście do głosowania znak X przy nazwisku popieranego przez siebie kandydata. Wyborca może oddać tylko tyle głosów na listę ile jest mandatów.
2. W razie głosowania nad odwołaniem, uprawniony do głosowania umieszcza znak X w rubryce zawierającej słowa zgodne z jego wolą.
3. Karty do głosowania nad wyborem powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję wyborczą oraz pustą rubrykę przy nazwisku każdego kandydata.
4. Karty do głosowania nad odwołaniem powinny zawierać imię i nazwisko danej osoby oraz dwie puste rubryki przy nazwisku, z których jedna podpisana winna być słowem: „tak”, a druga słowem „nie”.

§ 71¹¹

1. Karty do głosowania wręcza, uprawnionym do głosowania, komisja wyborcza, po czym przewodniczący zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart.
2. Po upływie wyznaczonego czasu jeden z członków komisji wyborczej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania, którzy podchodząc do urny, okazują mandat i wrzucają swoje karty z oddanym głosem.
3. Po zakończeniu zbierania głosów, komisja mandatowo-skrutacyjna:
 - sprawdza nienaruszalność pieczęci,
 - otwiera urnę,
 - ustala liczbę ważnie oddanych głosów oraz liczbę głosów nieważnych,
 - ustala liczbę głosów oddanych na poszczególne osoby.
4. Nieważna jest karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić, na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję wyborczą, albo na listę oddano więcej głosów niż mandatów do obsadzenia.

§ 71¹²

1. Komisja wnioskowa przyjmuje od uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu pisemne wnioski w sprawach dotyczących Spółdzielni.
2. Zgłoszone wnioski wpisuje się do protokołu, nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy prawo spółdzielcze.
3. Organy Spółdzielni są zobowiązane do rozpatrzenia zgłoszonych wniosków.

§ 71¹³

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia protokolanci sporządzają protokół, który podpisują: przewodniczący, sekretarz i protokolanci.
2. Uchwały stanowiące załączniki do protokołu podpisują przewodniczący i sekretarz danej części Zgromadzenia.
3. Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia przekazuje Zarządowi - w terminie 14 dni - podpisany protokół obrad wraz z załącznikami.
4. Niezależnie od obowiązku wymienionego w ust. 3 przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia obowiązany jest niezwłocznie przedłożyć Zarządowi wyniki głosowań nad każdą uchwałą objętą porządkiem obrad.

5. Protokoły i inne materiały dotyczące obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.
6. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 72

1. Po zakończeniu Walnego Zgromadzenia, Zarząd w obecności przewodniczących i sekretarzy obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia sumuje wyniki głosowań przeprowadzonych w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia i ustala, które z uchwał objętych porządkiem obrad zostały przyjęte, a które nie uzyskały wymaganej większości.
2. O wynikach głosowań na Walnym Zgromadzeniu Zarząd poinformuje wszystkich członków Spółdzielni w ciągu 14 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, umieszczając odpowiednie ogłoszenie w siedzibie Spółdzielni i w osiedlowych administracjach oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

B. RADA NADZORCZA

§ 73

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 74

1. Rada Nadzorcza składa się z 7-9 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata – od Walnego Zgromadzenia, na którym wybrano jej skład, do Walnego Zgromadzenia dokonującego wyboru nowego składu Rady Nadzorczej.
3. Członkiem Rady Nadzorczej może być tylko członek Spółdzielni. Osoba prawna będąca członkiem Rady Nadzorczej bierze udział w posiedzeniach Rady przez swojego pełnomocnika.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
- 4a Do Rady Nadzorczej nie powinni być wybierani członkowie niewywiązujący się z obowiązków określonych w § 8 ust. 4 Statutu.
- 4b Ponadto do Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
- 4c Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba karana prawomocnym wyrokiem karnym za umyślne popełnienie przestępstwa lub przestępstwa karno-skarbowego.
5. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako współnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach. W takim przypadku Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

7. skreśla się

§ 75

skreśla się

§ 76

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach
 - odwołania większością 2/3 oddanych głosów,
 - zrzeczenia się mandatu,
 - ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę,
 - prawomocnego skazania za umyślne przestępstwo lub przestępstwo karno-skarbowe.
2. W razie zmniejszenia się liczby członków Rady Nadzorczej poniżej 9 osób, następuje uzupełnienie składu Rady Nadzorczej na czas do końca kadencji.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który stracił mandat przed upływem kadencji, organ uprawniony do wyboru przeprowadza wybory uzupełniające na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Do wyborów odpowiednio stosuje się przepisy dotyczące organizacji wyborów do Rady Nadzorczej określone w § 67³ i § 67⁴ Statutu.

§ 77

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w terminie 14 dni od zakończenia Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza powołuje prezydium w składzie:
 - a) przewodniczący,
 - b) z-ca przewodniczącego,
 - c) sekretarz,
 - d) przewodniczący stałych komisji Rady.
3. Prezydium Rady Nadzorczej organizuje pracę Rady.

§ 78

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu, w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
2. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, prezydium Rady Nadzorczej i komisji rady mogą uczestniczyć, na ich zaproszenie, członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście.

§ 79

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 80

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Rady Nadzorczej, uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 81

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów ekonomiczno-gospodarczych oraz programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej;
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania 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) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich;
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających, w szczególności, wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy 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;
- 9) uchwalanie wysokości funduszu płac w Spółdzielni;
- 10) wybór i odwoływanie członków Zarządu, zawieranie z nimi umów o pracę;
- 11) wybieranie biegłego rewidenta prowadzącego badanie sprawozdania finansowego;
- 12) skreśla się;
- 13) skreśla się;
- 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach i na warunkach określonych w Statucie;
- 15) opiniowanie projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd na Walne Zgromadzenie, oraz zgłaszanie własnych projektów uchwał;
- 16) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego;
- 17) uchwalanie planów i założeń techniczno-ekonomicznych zadań inwestycyjnych;
- 18) skreśla się;
- 19) skreśla się;
- 20) uchylony
- 21) podejmowanie uchwał w sprawie ustalania premii i zmiany wysokości wynagrodzenia członkom Zarządu;
- 22) skreśla się;

23) ustalanie, na co najmniej 60 dni przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia, liczby części Walnego Zgromadzenia w oparciu o ilość członków Spółdzielni, oraz przyporządkowanie członków posiadających tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;

24) skreśla się

25) skreśla się

26) uchwalanie regulaminu:

a) Zarządu,

b) gospodarki finansowej Spółdzielni,

c) określającego obowiązki osób uprawnionych do lokali oraz Spółdzielni w zakresie używania i remontów tych lokali oraz mienia wspólnego,

d) określającego zasady porządku domowego,

e) organizowania i przeprowadzania przetargów na roboty, dostawy i usługi oraz na zbywanie i wynajmowanie lokali,

f) rozliczania kosztów mediów,

g) ponoszenia i rozliczania kosztów budowy nowych zadań inwestycyjnych,

h) określającego strukturę funduszu remontowego, a także funduszu celowego utworzonego na podstawie odrębnej uchwały Walnego Zgromadzenia,

i) określającego strukturę kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów działania Spółdzielni,

oraz innych w zależności od potrzeb wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni.

27) uczestnictwo w przetargach w charakterze obserwatorów;

28) skreśla się

29) wybór delegata/ów na zebranie wyborcze poprzedzające Kongres Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 82

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków Spółdzielni i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Uprawnienia te odnoszą się do Rady Nadzorczej jako organu Spółdzielni, a nie do poszczególnych jej członków.

§ 82¹

1. Za udział w plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz pracach komisji stałych lub czasowych (bez względu na ilość posiedzeń) przysługuje członkom Rady miesięczny ryczałt pieniężny:
 - a) dla przewodniczącego – 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, określonego w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;
 - b) dla zastępcy przewodniczącego, sekretarza, oraz przewodniczących komisji stałych – 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, określonego w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;
 - c) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej – 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, określonego w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Za nieobecność w plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz pracach komisji stałych, miesięczny ryczałt pieniężny ulega potrąceniu w wysokości:

- a) za każde posiedzenie plenarne – 20%,
 - b) za każde posiedzenie komisji stałych – 15%,
- jednakże łączne potrącenia (a+b) nie mogą przekroczyć 50% wyliczonej kwoty w miesiącu.

C. ZARZĄD

§ 83

1. Zarząd składa się z 2-3 osób, w tym prezesa i jego zastępcy lub zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorczą w drodze konkursu.
3. Szczegółowe zasady oraz termin konkursu określa Rada Nadzorczą.
4. Rada Nadzorczą może w każdej chwili odwołać członka Zarządu, przy czym odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorczą nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
8. W skład Zarządu nie mogą wchodzić osoby pozostające w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej z osobami prowadzącymi działalność konkurencyjną w stosunku do spółdzielni lub wykonującej usługi na rzecz Spółdzielni.

§ 84

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów.
3. Tryb podejmowania uchwał przez Zarząd określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 85

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu 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.

§ 86

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

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

D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 87

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i członkiem Rady Nadzorczej.
2. skreśla się
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka lub członków Zarządu. W takim przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
5. skreśla się
6. Członek Zarządu oraz Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni chyba, że nie ponosi winy.

E. skreślony

X. RADA NIERUCHOMOŚCI

§ 92

1. Skreśla się
2. a) Członkowie Rady Nieruchomości wybierani są spośród członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu w poszczególnych budynkach danej nieruchomości, na czas nieokreślony, przez osoby uprawnione do lokali w poszczególnych budynkach danej nieruchomości.
b) Członkowie Rady Nieruchomości wybierani są przez osoby mieszkające w poszczególnych budynkach danej nieruchomości.
3. Wybory odbywają się w głosowaniu jawnym.
4. W skład Rady Nieruchomości wchodzi po 2-ch przedstawicieli z każdego budynku w danej nieruchomości. W nieruchomościach jednobudynkowych w skład Rady wchodzi 3-ch przedstawicieli.
5. W przypadku rezygnacji lub odwołania członka Rady Nieruchomości uzupełnia się jej skład osobowy w trybie określonym w punktach 2,3 i 4.
6. O terminie wyborów do Rady Nieruchomości zawiadamia Administracja Osiedla, w skład którego wchodzi dana nieruchomość.
7. Zebrania wyborcze mogą odbywać się na terenie poszczególnych budynków lub w pomieszczeniach spółdzielczych.
8. Kandydatów do Rady Nieruchomości zgłaszają obecni na zebraniu wyborczym.
9. W skład Rady wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.

10. Do zakresu działania Rady Nieruchomości należy w szczególności:

- 1) reprezentowanie interesów mieszkańców;
- 2) współpraca z Administracją Osiedla przy planowaniu, realizowaniu i odbiorze prac remontowych dotyczących danej nieruchomości;
- 3) rozpatrywanie i opiniowanie innych spraw związanych z daną nieruchomością;
- 4) prawo uczestniczenia w przetargach i negocjacjach poprzedzających zlecenie przez Spółdzielnię remontu w danej nieruchomości;
- 5) prowadzenie mediacji w sporach sąsiedzkich;
- 6) inicjowanie i organizowanie prac społecznych w nieruchomości oraz w osiedlu.

11. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania, sposób zgłaszania wniosków i inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 93

skreśla się

§ 94

skreśla się

§ 95

skreśla się

XI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 96

1a. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie rocznych planów gospodarczych, na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

1b. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej ustalone są w polityce rachunkowości zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni.

2. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w § 41 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

3. Roczne sprawozdanie z działalności i roczne sprawozdanie finansowe łącznie ze sprawozdaniem audytora z badania wyklada się w Spółdzielni i ogłasza na stronie internetowej, co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane.

4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach z tej nieruchomości.

Do pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej zalicza się w szczególności przychody z tytułu:

- 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku;

- 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku;
- 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej;
- 4) odszkodowań od firm ubezpieczeniowych;
- 5) opłat za korzystanie ze służebności obciążających daną nieruchomość;
- 6) zbycia części nieruchomości wspólnej.

5. skreśla się

§ 97

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) Fundusz udziałowy;
- 2) Fundusz zasobowy;
- 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych;
- 4) Fundusz wkładów budowlanych;
- 5) Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych;
- 6) Fundusz remontowy;
- 7) skreśla się;
- 8) Fundusz zasobów mieszkaniowych;
- 9) Fundusz mienia spółdzielczego nieprzeznaczonego do wyodrębnienia na rzecz członków Spółdzielni;
- 10) Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych.

2. Skreśla się

3. Spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach.

4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin gospodarki finansowej uchwalony przez Radę Nadzorczą z wyłączeniem regulaminu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych, który zatwierdza Zarząd.

5. Wartości środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszy: zasobów mieszkaniowych, udziałowego, wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, nie zwiększają tych funduszy a umorzenie wartości środków trwałych sfinansowanych tymi funduszami obciąża odpowiednio te fundusze.

§ 98

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków. Zaciągnięcie kredytu wymaga zgody Rady Nadzorczej.

2. Zabezpieczenie kredytu bankowego lub pożyczki wymaga uchwały Rady Nadzorczej.

§ 99

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:

- 1) funduszu zasobowego;
- 2) funduszu udziałowego;
- 3) funduszu zasobów mieszkaniowych;
- 4) funduszu remontowego;
- 5) funduszu działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej;
- 6) funduszu mienia spółdzielczego nieprzeznaczonego do wyodrębnienia na rzecz członków

Spółdzielni;

7) funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

§ 100

1. Zysk z działalności gospodarczej pomniejszony o:
 - 1) podatek dochodowy;
 - 2) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych;
 - 3) inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych;stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa za dany rok obrotowy podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, w pierwszej kolejności na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości udziałów obowiązkowych.
3. Nadwyżka bilansowa może być przeznaczona na następujące cele:
 - 1) pokrycie wydatków obciążających członków, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, o których mowa w § 41 Statutu;
 - 2) fundusz remontowy;
 - 3) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, kulturalną i oświatową;
 - 4) fundusz zasobowy i fundusz zasobów mieszkaniowych;
 - 5) fundusz mienia spółdzielczego nieprzeznaczonego do wyodrębnienia na rzecz członków Spółdzielni;
 - 6) fundusz socjalny;
 - 7) inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.
4. Prawo do udziału w nadwyżce bilansowej mają osoby, będące członkami Spółdzielni wg stanu na dzień 31 grudnia roku obrachunkowego, za który powstała nadwyżka bilansowa.
5. Prawo członka do udziału w nadwyżce bilansowej realizuje się poprzez zróżnicowanie obciążających członków i osób nie będących członkami, stawek opłat eksploatacyjnych w zakresie zarządzania lub stawek opłat na fundusz remontowy.
6. Podstawą ustalenia stawek opłat, o których mowa w ust. 5 jest wyrażona w metrach kwadratowych powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu przysługującego członkowi.

§ 101

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nieuregulowanych w Statucie, obowiązują odpowiednio przepisy ustaw: o spółdzielniach mieszkaniowych, prawo spółdzielcze oraz ustawy o rachunkowości.
2. Rada Nadzorcza może określić, w miarę potrzeby, szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

XII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 102

skreśla się

§ 102¹

skreśla się

§ 103

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustaw : Prawo Spółdzielcze (tj. Dz .U.2017 r., poz 1560 z późn.zm.)Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U.2013., poz.1222 z późn. zm.).

§ 104

1. skreśla się
2. skreśla się

Niniejszy tekst Statutu obejmuje zmiany uchwalone Uchwałą Nr 9/2024, Uchwałą Nr 10/2024 oraz Uchwałą Nr 11/2024 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku, które odbyło się w trzech częściach w dniach od 03.06. 2024 r. do 05.06.2024 r.