STATUT

MAŁEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "JUTRZENKA" W ELBLĄGU

Statut wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego
postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy
w dniu 08.10.2025 r. pod numerem KRS: 0000202345

S P I S T R E Ś C I

Zawartość: Strona:

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE....2
DZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI....3
DZIAŁ III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW....6
DZIAŁ IV. USTANIE CZŁONKOSTWA....8
WYSTĄPIENIE ZA WYPOWIEDZENIEM....9
ROZDZIAŁ 1. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE....9
ROZDZIAŁ 2. WPISOWE I UDZIAŁY....10
WKŁADY - POSTANOWIENIA OGÓLNE....10
WKŁADY MIESZKANIOWE....11
ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH....11
WKŁADY BUDOWLANE....12
ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADÓW BUDOWLANYCH....12
MIESZKANIA Z ODZYSKU....13
ROZDZIAŁ 3. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI....14
SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO....14
SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU....15
ROZDZIAŁ 4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI....15
SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU....15
SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU....17
PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI....18
ROZDZIAŁ 5. ZAMIANA MIESZKAŃ....21
ROZDZIAŁ 6. UŻYWANIE LOKALI....21
ROZDZIAŁ 7. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI....22
ROZDZIAŁ 8. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU....24
DZIAŁ V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA....25
ROZDZIAŁ 1. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU....25
ROZDZIAŁ 2. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU..28
DZIAŁ VI. NAJEM LOKALI....29
DZIAŁ VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI....29
ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE....30
ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA....37
ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD....40
ROZDZIAŁ 4 PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI....43
DZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI....44
ROZDZIAŁ 1. ZASADY OGÓLNE....44
ROZDZIAŁ 2. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI....45
DZIAŁ IX. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE....45

S T A T U T

Małej Spółdzielni Mieszkaniowej "JUTRZENKA" w Elblągu

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Mała Spółdzielnia Mieszkaniowa "Jutrzenka" w Elblągu, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Elbląg.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Elbląga.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie zarejestrowanego Statutu oraz:
   - ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami;
   - ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami zwanej dalej ustawą;
   - innych ustaw.
3. Spółdzielni przysługuje prawo zrzeszania się w związkach lub organizacjach spółdzielczych.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
   1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
   2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
   3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;

4) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.
5) Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków.
6) Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

4. W ramach prowadzonej działalności Spółdzielnia może:
   l) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub użytkowanie wieczyste;
   2) budować lub nabywać domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe;
   3) prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzać majątkiem własnym lub powierzonym w zarząd;
   4) prowadzić działalność społeczno- wychowawczą.
5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatację i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
   1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
   2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
   3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
   4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba małoletnia, o ile:
   1) nabyła własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia lub zapisu;
   2) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie prawa do lokalu po byłym członku na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
   3) rodzice przenieśli na jej rzecz własnościowe prawo do lokalu, które wchodziło w skład wspólnego majątku małżonków.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków, o ile ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu użytkowego lub współdziała ze Spółdzielnią w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych swoich pracowników lub innych potrzeb mieszkańców Spółdzielni.

6. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
7. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
   1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
   2) nabycia ekspektatywy własności;
   3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
   4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
   5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
   6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
8. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
9. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
10. W przypadkach określonych w ust. 1,2,3 i 4 Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis jest podstawą zmian w rejestrze członków.
11. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
12. Osoba, o której mowa w ust. 1,2,3 i 4 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1,2, 3 i 4, do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
   1) imię i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
   2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje jej prawo;

3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
4) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkałych lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
5) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;

13. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 12 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

§ 6

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja winna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
3. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
   a) w przypadku osoby fizycznej:
      - imię i nazwisko;
      - miejsce zamieszkania ;
      - adres lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje jej prawo;
      - imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu;
   b) w przypadku osoby prawnej:
      - jej nazwę;
      - siedzibę;
      - adres i rodzaj lokalu mieszkalny, czy użytkowy;
      - adres do korespondencji;
      - NIP.
4. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty decyzji o przyjęciu.
6. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
7. W razie decyzji odmownej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
8. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu, najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.

§ 7

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona, datę urodzenia, miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, NIP, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa, zmiany danych w tym zakresie.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

DZIAŁ III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 8

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
   1) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika;
   2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
   3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
   4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
   5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami;
   6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia;
   7) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw;
   8) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie;
   9) prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie;
   10) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu;
   11) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni;
   12) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia;
   13) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów;
   14) prawo przeglądania rejestru członków;
   15) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
   16) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni;
   17) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni na zasadach określonych przez Spółdzielnię;
   18) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
   19) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
   20) prawo do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego i użytkowego;
   21) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją

i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a także z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów;

22) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu z powiadomieniem Spółdzielni, o ile ma to wpływ na wysokość opłat;

23) prawo do pożytków z nieruchomości wspólnej i pożytków z majątku Spółdzielni.

2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 11 i pkt. 15 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
3. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa wymaga formy pisemnej.
5. 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 (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).

§ 9

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
   1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
   2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany;
   3) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu oraz spłacać kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy jego lokalu;
   4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu;
   5) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale);
   6) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości;
   7) współpracować z organami Spółdzielni nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania;
   8) dbać o dobro Spółdzielni, a w szczególności o poszanowanie i zabezpieczenie jej mienia;
   9) utrzymywać zajmowany lokal w należytym stanie technicznym;
   10) przestrzegać regulaminu porządku domowego;
   11) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym;
   12) na żądanie administracji niezwłocznie udostępnić lokal, o ile jest to niezbędne w celu:
      a) usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody;
      b) wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje;
      c) przeprowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych, remontowych lub związanych z przebudową;
      d) dokonania odczytu licznika urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów centralnego ogrzewania;
      e) przeprowadzenia przeglądów technicznych;
   13) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni w przypadku zamiaru dokonywania przebudowy pierwotnego układu ścian i instalacji oraz realizować ją zgodnie z podanymi warunkami technicznymi pod nadzorem osób uprawnionych;

14) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni w przypadku zamiaru prowadzenia działalności gospodarczej w zajmowanym lokalu mieszkalnym;
15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. W stosunku do członków i ich rodzin naruszających swym postępowaniem obowiązki statutowe, Zarząd i Rada Nadzorcza stosują sankcje określone w innych postanowieniach Statutu i regulaminie porządku domowego.

DZIAŁ IV. USTANIE CZŁONKOSTWA.

§ 10

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
   1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
   2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
   3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
   4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
   5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
   6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 15 Statutu;
   7) śmierci członka;
   8) ustaje z chwilą wykreślenia z rejestru (w odniesieniu do osoby prawnej).
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24^1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy. Uchwała nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w 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 Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 11

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

WYSTĄPIENIE ZA WYPOWIEDZENIEM.

§ 12

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

§ 13

1. Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa, na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis stanowi podstawę zmian w rejestrze członków.
2. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

ROZDZIAŁ 1. <u>POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.</u>

§ 14

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd powiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
   Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, decyzja Zarządu Spółdzielni staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od ich rozpatrzenia.
5. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno

być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
7. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczane członkom pisemnie listami poleconymi.
8. Korespondencja kierowana do członków, zwrócona na skutek jej nie podjęcia lub odmowy, a także nie zgłoszenia zmiany podanego przez członka adresu ma moc prawną doręczenia.
9. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

ROZDZIAŁ 2. WPISOWE I UDZIAŁY.

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 9.09.2017 r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9.09.2017 r. to członek może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

WKŁADY - POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 15

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, zobowiązana jest uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalenia kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:
   1) wstępnie - na poziomie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji;
   2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi - na podstawie kosztów już poniesionych;
   3) ostatecznie - w terminie 6 miesięcy po zakończeniu i ostatecznym rozliczeniu inwestycji - na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych.

§ 16

Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:

1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji;
2) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (ze względu na sposób wykończenia i wyposażenia).

WKŁADY MIESZKANIOWE.

§ 17

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.
   Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu członka, obowiązany jest on uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
4. Przez określone w ust. 3 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia złożonego w formie oświadczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu.

ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH.

§ 18

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej wartość rynkową, która jednak nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnie zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 19

Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.

§ 20

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wartości rynkowej lokalu wszelkich wierzytelności przysługujących jej od członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.

§ 21

1. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić wkład mieszkaniowy w terminie 3 miesięcy od dnia zajścia zdarzenia, o którym mowa w ust. 1, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 22

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

WKŁADY BUDOWLANE.

§ 23

1. Wkład budowlany wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta obowiązana jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 24

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

Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię.

ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADÓW BUDOWLANYCH.

§ 25

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.
2. Rynkowa wartość lokalu ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 26

1. Z wartości rynkowej lokalu ustalonej w sposób przewidziany w § 25 potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty

przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

2. Przysługująca uprawnionemu wartość prawa do lokalu ustalona w sposób określony w § 25 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
3. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wartości rynkowej lokalu wszelkich wierzytelności przysługujących jej od członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.

§ 27

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 26 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 28

1. Wartość własnościowego prawa do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Zwrot wkładu (wartość prawa do lokalu) osobie uprawnionej, następuje w terminie 14 dni od daty wniesienia wkładu budowlanego przez następcę, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie prawa do lokalu.

§ 29

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów budowlanych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

MIESZKANIA Z ODZYSKU.

§ 30

1. Osoba, która uzyskuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jako osoba bliska członka, którego prawo wygasło obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy, w wysokości równowartości wkładu mieszkaniowego należnego poprzedniemu członkowi oraz przejmuje zobowiązania spłaty zadłużenia ciążącego na tym lokalu z tytułu kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na jego budowę.
2. Członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu zwolnionego przez byłego członka obowiązany jest wnieść wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
3. Koszty ustalenia wartości rynkowej, o której mowa w ust. 2 oraz koszty związane z ustanowieniem prawa odrębnej własności, ponosi obejmujący mieszkanie.

ROZDZIAŁ 3. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI.

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 31

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 37 ust.1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanych ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 57 ust.1 Statutu;
3) Spółdzielnia zawiera umowę w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 32

1. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
2. W przypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 31 pkt 1-2 Statutu, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.
3. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
   - zawarcia umowy;
   - założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej;
   - czynności związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości;
   - czynności związane z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków - w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego, itp.

   - obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Spłaty, o których mowa w § 31 Statutu, członek zobowiązany jest dokonać w terminie nie przekraczającym 1 miesiąca od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 33

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
   1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
   2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 57 ust. 1 i 2 Statutu;
   3) Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
   - zawarcia umowy,
   - założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
   - koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, uzyskania zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp. obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 34

Spłaty, o których mowa w § 33 Statutu członek zobowiązany jest dokonać w terminie nie przekraczającym 1 miesiąca od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

ROZDZIAŁ 4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

§ 35

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:
1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
2) ustanawiać odrębną własność lokalu mieszkalnego lub użytkowego;
3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe.

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU.

§ 36

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią.
   Umowa powinna być zawarta pod rygorem unieważnienia w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz

uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków. Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu ma należeć do obojga małżonków umowa powinna być zawarta na rzecz obojga małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
8. Wydane przed dniem wejścia w życie ustawy przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowienie tego prawa.

§ 37

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
   1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
   2) określenie lokalu, o który osoba się ubiega, w tym jego powierzchni i położenia;
   3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
   4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
   5) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wniesienia, bądź harmonogram wnoszenia rat;
   6) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich możliwe jest przesunięcie terminu ukończenia budowy;
   7) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania;
   8) termin ostatecznego rozliczenia i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego;
   9) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny gruntu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1 pkt. 1 i 4, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 38

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa. Ponadto prawo to wygasa, gdy orzeczenie sądu przewidziane w sytuacji określonej w art. 11 ust. 1^1 i 1^2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanie się prawomocne.
   W przypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
3. Do wspólności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w niniejszych paragrafach, maję zastosowanie przepisy o wspólności ustawowej.

§ 39

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 57 Statutu.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 40

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również

spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 41

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielone obojgu małżonkom dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny, należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w niniejszym paragrafie, mają zastosowanie przepisy o wspólności ustawowej.
2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.
3. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności majątkowej, wkład budowlany należy przed przydziałem lokalu wspólnie do obojga małżonków, niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony.
   Postanowienie to nie narusza uprawnień każdego z małżonków do żądania zwrotu wydatków i nakładów poczynionych z jego majątku odrębnego na majątek wspólny.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI.

§ 42

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
5) zobowiązanie osoby do poniesienia kosztów zawarcia umowy notarialnej i założenia księgi wieczystej;
6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat;
7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego;
8) tryb i skutki wypowiedzenia umowy.

§ 43

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

§ 44

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 42 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe, albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 45

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 42, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków, albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 42, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 46

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§ 47

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem przepisu art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 48

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

§ 49

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię wyłącznie, gdy nieruchomość gruntowa, na której położony jest budynek lub zespół budynków jest własnością lub w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

§ 50

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
   Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o których mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4^1 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień ustania członkostwa.
   4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w § 51 Statutu niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 51

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości .Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli lokali.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust.1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

ROZDZIAŁ 5. ZAMIANA MIESZKAŃ.

§ 52

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 53

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
   1) zamiana cywilna;
   2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu.

§ 54

1. Zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.
2. Zamiana spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni wymaga zgody obu Spółdzielni.
3. Zamiana spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych oraz prawa odrębnej własności między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 55

Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ 6. UŻYWANIE LOKALI.

§ 56

1. Lokal mieszkalny może być używany wyłącznie na cele mieszkaniowe, a w przypadku przeznaczenia na cele użytkowe tylko za zgodą Spółdzielni.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskiego prawa do lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

4. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego wygasają z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.
5. Najemca lokalu użytkowego może lokal w całości lub części wynająć, albo oddać w bezpłatne używanie tylko za zgodą Spółdzielni. Postanowienia ust. 4 stosuje się odpowiednio.

ROZDZIAŁ 7. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 57

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust.1 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 58

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 57 ust. 1, 2, 3 i 5 Statutu;
2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy, ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 59

Decyzję o zmianie wysokości opłat oraz terminów ich wprowadzenia podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 60

1. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
3. Wysokość opłat jest ustalona na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku według zasad określonych w regulaminie.
4. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien między innymi określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest m^2 powierzchni użytkowej lokalu. W odniesieniu do niektórych elementów kosztów jednostką tą jest liczba osób zamieszkałych w lokalu, a w przypadku dostaw ciepła i wody - wskazania urządzeń pomiarowych z uwzględnieniem urządzeń pomiarowych wspólnych.
5. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 119 Statutu a przychodami z opłat, o których mowa w § 57 ust. 1,2,3 i 5 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 61

1. Za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. Opłaty powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
4. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji, remontów i innych uzasadnionych opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu i protokólarnego przekazania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni z tym, że w przypadku przekazania mieszkania w terminie do 15 dnia miesiąca, członek zobowiązany jest uiścić opłatę za pół

miesiąca, zaś w przypadku przekazania mieszkania po 15 dniu danego miesiąca za cały miesiąc.

6. Członek, najemca i właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
7. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może za czas opóźnienia żądać zapłaty odsetek w wysokości ustawowej.

§ 62

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1^1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

2 .W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1^1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
4. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości z zastrzeżeniem, że wysokość opłat niezależnych od spółdzielni mieszkaniowej nie podlega warunkowi opłat w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 8. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU.

§ 63

1. Dodatkowym wyposażeniem lokalu są inwestycje o charakterze trwałym poczynione przez członka Spółdzielni z jego środków własnych i we własnym zakresie, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu.
2. W przypadku zbycia spółdzielczego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
3. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia:
   1) wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia;
   2) uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym.

§ 64

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale, określa regulamin napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

ROZDZIAŁ 1. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU.

§ 65

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie**.**

§ 66

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
   1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
   2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku:
   1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 57 ust.1, za okres co najmniej 6 miesięcy - przez zaległości z zapłatą opłat rozumie się zaległości bieżące i zasądzone przez sąd, odsetki, opłaty sądowe i egzekucyjne;
   2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo:
   3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 57 ust.1 Statutu nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 3 i 4, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 3, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia

opróżnienia lokalu, zgodnie z Regulaminem organizacji przetargów, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

1) Przetarg poprzedza ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej spółdzielni i na tablicach ogłoszeń Spółdzielni.

2) Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
   1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
   2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 67

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w § 36 ust. 2 Statutu.
2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
   1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
   2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło przysługujące innej osobie, wyraził pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu,
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 57 ust. 1 Statutu , a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
6. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do tego lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

7. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego te osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
8. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu.

§ 68

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. Małżonek, o którym mowa w ust. 1 w umowie przeniesienia własności zobowiązuje do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

§ 69

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach , o których mowa § 66 Statutu roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-4, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
   W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 57 Statutu.

§ 70

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu i osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są

obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 71

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 37 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 57 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

ROZDZIAŁ 2. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU.

§ 72

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz posiadająca takie prawo osoba, która nie jest członkiem Spółdzielni, mogą utracić tytuł prawny zajmowanego mieszkania w przypadku orzeczenia sądu o sprzedaży lokalu w drodze licytacji na żądanie Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości w przypadku: długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 57 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządku domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasło następuje w trybie i na warunkach określonych w § 70 Statutu.

§ 73

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

§ 74

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem 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.

3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym wspólnie przysługiwało prawo do lokalu oraz w przypadku zapisu prawa do lokalu, postanowienie 1 ÷ 2 stosuje się odpowiednio.

DZIAŁ VI. NAJEM LOKALI

§ 75

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady zawierania umów o najem, wnoszenia kaucji i innych opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 76

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu lub wyboru ofert dokonywanych przez Zarząd.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych określone są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.
4. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z zm.).

DZIAŁ VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 77

1. Organami Spółdzielni są:
   1) Walne Zgromadzenie;
   2) Rada Nadzorcza;
   3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzą kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.
5. Członek niemający pełnej zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych nie mogą być wybierani do organów Spółdzielni.
6. Obrady organów Spółdzielni mogą odbywać się za pomocą elektronicznych środków porozumiewania się na odległość.
7. Uchwały organów mogą być podejmowane w drodze oddawania głosów na piśmie lub za pomocą elektronicznych środków porozumiewania się na odległość.

8. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE.

§ 78

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście, albo przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Pełnomocnictwo powinno zawierać imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa. Ponadto powinno zostać udzielone na specjalnie opieczętowanym druku pobranym w siedzibie spółdzielni po okazaniu dowodu tożsamości.
6. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania oryginału pełnomocnictwa przy podpisywaniu listy obecności.
7. Ilość pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
8. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
9. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany, jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
10. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
11. Każdy członek ma tylko jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
12. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.

§ 79

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach;
3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;

6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji;
10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, jako organu pierwszej instancji;
12) uchwalanie zmian Statutu;
13) podejmowanie uchwał w sprawie zrzeszania się Spółdzielni w związkach lub organizacjach spółdzielczych, a także występowania z nich oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie;
14) wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej;
16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 80

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd Spółdzielni w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
   1) Rady Nadzorczej;
   2) 1/10 liczby członków Spółdzielni;
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielni na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 81

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.

Do żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad stosuje się art. 40 § 2 ustawy Prawo Spółdzielcze.

3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 82

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, na co najmniej 21 dni przed terminem Zebrania członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie powinno zawierać: czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia otrzymują wszyscy członkowie Spółdzielni w kopertach dostarczonych do skrzynek wrzutowych lub przekazane członkom listownie na adres do korespondencji oraz poprzez wywieszenie na klatkach schodowych informacji, że zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu członkom Spółdzielni dostarczono do skrzynek wrzutowych.

§ 83

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w terminach i w sposób określony w paragrafach poprzedzających. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. W takim przypadku należy określić termin zwołania kontynuacji przerwanego Walnego Zgromadzenia.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za", „przeciw", czy „wstrzymali się od głosu".
6. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
7. Większość kwalifikowana głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał w sprawie:
   1) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie zmiany Statutu;
   2) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka organu Spółdzielni;
   3) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni;

4) 3/4 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

8. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
9. Głosowanie Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, za wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
10. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
11. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 84

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym, czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Członek Spółdzielni oraz Zarząd Spółdzielni może wystąpić do sądu o uchylenie każdej uchwały.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli ustawa Prawo spółdzielcze lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 4 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
6. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 85

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady który:
   a) odczytuje ilość pełnomocnictw.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie:
   1) przewodniczący;
   2) zastępca przewodniczącego;
   3) sekretarz.

   Wyboru Prezydium dokonuje się w głosowaniu jawnym.

3. Po wyborze Prezydium Walnego Zgromadzenia, otwierający przekazuje przewodniczenie obradom Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.

§ 86

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
   1) Komisję mandatowo-skrutacyjną, w składzie dwóch osób, której zadaniem jest:
      a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych;
      b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał;
      c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego;
   2) Komisję wnioskową, w składzie dwóch osób, której zadaniem jest uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad, rozpatrzenie ich pod względem formalnym i rzeczowym oraz przedłożenie ich Walnemu Zgromadzeniu.
   3) Komisję wyborczą, w składzie dwóch osób, do której należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego. Komisja jest wybierana, gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej lub delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego;
   4) inne komisje w miarę potrzeby określając ich zadania i skład.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 87

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie, może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:

a) sposobu głosowania;
b) głosowania bez dyskusji;
c) zakończenia dyskusji;
d) zamknięcia listy mówców;
e) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej;
f) zarządzenia przerwy.

8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za" i jeden „przeciw" wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.
11. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu mogą być składane, na ręce sekretarza Walnego Zgromadzenia z podaniem imienia i nazwiska oraz w przypadku pełnomocnika osoby prawnej – statutowej nazwy reprezentowanego członka.
12. Przewodniczący zebrania może zarządzić zgłoszenie wniosków do Komisji Wnioskowej w ustalonym czasie.
13. Zarządzenia przewodniczącego zebrania mogą być uchylone przez członków.

§ 88

1. Po zamknięciu dyskusji przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddaje wnioski pod głosowanie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania, przewodniczący zebrania informuje zebranych o wnioskach , które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i ustala kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym" jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

§ 89

1. Członków Rady Nadzorczej i ich zastępców wybiera Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów, będących członkami Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
4. W skład 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 przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
7. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez jedną kadencję.

8. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej członkowie Spółdzielni, w czasie wyznaczonym przez przewodniczącego Zgromadzenia.
9. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie lub ustnie z podaniem:
   - imienia i nazwiska kandydata;
   - imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
10. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
    - zatrudnienia w Spółdzielni;
    - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni;
    - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią;
    - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych;
    - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.

    Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
11. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
12. Komisja wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.

§ 90

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą kart wyborczych opieczętowanych przez spółdzielnię, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Wyborczej.
3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
4. Głos jest ważny, jeżeli liczba nazwisk nie skreślonych na karcie wyborczej jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie.
5. Głos jest nieważny, jeżeli:
   - zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą;
   - zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej;
   - karta wyborcza jest przekreślona.
6. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna:
   a) otwiera urnę,
   b) zlicza liczbę wrzuconych kart, która stanowi liczbę głosujących,
   c) zlicza liczbę głosów nieważnych,
   d) zlicza liczbę głosów ważnych oddanych ogółem na wszystkich kandydatów,
   e) ustala imiona i nazwiska kandydatów wybranych, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów,

   która z czynności tych sporządza protokół.
   Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
7. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
8. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych, nie skreślonych na karcie wyborczej głosów,

9. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie.
10. W przypadku głosowania dotyczącego odwołania członków Rady Nadzorczej uprawnieni do głosowania zaznaczają na karcie znakiem „x" kratkę przy słowach „za" albo „przeciw".
11. Wybory i odwołania członków Rady Nadzorczej mogą odbywać się za pomocą elektronicznego systemu zliczania głosów. W przypadku jego zastosowania powyższe przepisy stosuje się odpowiednio.

§ 91

1. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 82 Statutu, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.
2. Postanowienia § 89 Statutu mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona z wyłączeniem obowiązku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej.

§ 92

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym wypadku nie stosuje się § 83 Statutu.

§ 93

Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 94

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni oraz przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej 10 lat.

§ 95

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym.
W kwestiach porządkowych podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA.

§ 96

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 97

1. Członków Rady Nadzorczej i ich zastępców wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upełnomocniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
7. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 98

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
   1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu;
   2) zrzeczenia się mandatu;
   3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. W przypadku niepełnego składu Rady Nadzorczej, przeprowadza się wybory uzupełniające na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 99

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
   1) uchwalanie planów gospodarczych;
   2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
      a) badanie okresowych sprawozdań finansowych;
      b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
      c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
   3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
   4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
   5) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością;

6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni;
8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach.
Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
10) wybór i odwoływanie członków Zarządu;
11) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu;
12) zawieszanie w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej, który dopuścił się naruszenia zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni;
13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w § 80 ust.5 Statutu;
14) prawo do uczestniczenia w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych;
15) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia;
16) uchwalanie zasad i regulaminów gospodarki finansowej Spółdzielni;
17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali;
18) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych;
19) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale;
20) uchwalanie regulaminu porządku domowego w zasobach spółdzielczych;
21) uchwalanie regulaminu Zarządu;
22) uchwalanie regulaminu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych;
23) uchwalanie regulaminu korzystania z pomieszczeń dodatkowych – piwnice, pralnie, suszarnie;
24) uchwalanie regulaminu zlecania dostaw i usług obcym wykonawcom;
25) uchwalanie zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni;
26) uchwalanie innych regulaminów wynikających z celu i przedmiotu działalności Spółdzielni;

2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 100

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzą przewodniczący, zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona: komisję rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 101

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w kwocie 100 złotych.
2. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej nie przysługuje.

§ 102

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności - zastępca. Posiedzenia odbywają się w miarę potrzeb.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, w ciągu 14 dni od daty wyborów.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał przy obecności, co najmniej połowy składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni. W przypadku podejmowania uchwał Rady w drodze głosowania uchwał na piśmie lub za pomocą elektronicznych środków porozumiewania się na odległość, oddanie głosu jest tożsame z obecnością na posiedzeniu Rady.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, prezydium Rady i Komisji Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu Spółdzielni, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

§ 103

1. Wewnętrzną strukturę organizacyjną Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Zakaz uczestniczenia członków Rady Nadzorczej w podmiotach konkurencyjnych oraz skutki i tryb postępowania w przypadku nieprzestrzegania zakazu, określa odpowiednio § 114 Statutu.

ROZDZIAŁ 3. <u>ZARZĄD.</u>

§ 104

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 105

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępców.

2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym.
3. Odwołanie Członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.Uchwała ta wymaga większości 2/3 głosów statutowego stanu Rady.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium, po zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą.
5. Walne Zgromadzenie, i Rada Nadzorcza, zobowiązane są do szczegółowego i pisemnego uzasadnienia uchwały o odwołaniu członka Zarządu, wskazującego konkretne naruszenie przepisów prawa lub postanowienia statutu. Brak uzasadnienia powoduje nieważność uchwały.
6. Uchwała o odwołaniu członka Zarządu podjęta bez obecności tego członka Zarządu na Walnym Zgromadzeniu wymaga poparcia kwalifikowaną większością 2/3 oddanych głosów, przy obecności co najmniej jednej piątej wszystkich członków Spółdzielni uprawnionych do głosowania.-
7. Odwołanie Zarządu wymaga przeprowadzenia głosowania tajnego, odrębnie dla każdego członka Zarządu. W przypadku braku rozstrzygnięcia w pierwszym głosowaniu, nie można przeprowadzić powtórnego głosowania w tej samej sprawie wcześniej niż po upływie 10 miesięcy.

§ 106

1. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać stosowne kwalifikacje w zakresie kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych, a w szczególności posiadać uprawnienia w zakresie zarządzania nieruchomościami.
2. Z Prezesem Zarządu nawiązuje się stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
3. Odwołanie Prezesa Zarządu z pełnionej funkcji nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy. Postanowienia § 105 ust. 3, 5 i 7 stosuje się do umowy o pracę.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu z pełnionej funkcji nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 107

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie Prawo Spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niniejszym Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
   1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni;
   2) zawieranie umów o budowę lokali;
   3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
   4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i użytkowego;
   5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu;
   6) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów;
   7) sporządzanie projektów planów gospodarczych;
   8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
   9) zabezpieczanie majątku Spółdzielni:

10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzania Walnemu Zgromadzeniu;
11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań;
13) udzielanie pełnomocnictw;
14) współdziałanie z terenowymi organami administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi;
15) zaskarżenie do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu;
16) podejmowania decyzji o umorzeniu odsetek z tytułu nieterminowych płatności;
17) podejmowanie innych czynności wynikających z zapisu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo Spółdzielcze.

2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 108

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd swoje funkcje wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania decyzji oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 109

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

§ 110

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Udzielenie pełnomocnictwa osobie spoza Zarządu wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 111

Zakaz uczestniczenia członków Zarządu w podmiotach konkurencyjnych oraz skutki i tryb postępowania w przypadku nieprzestrzegania zakazu określa odpowiednio §114 Statutu.

ROZDZIAŁ 4 PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI.

§ 112

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. 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.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 113

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz likwidator odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba, że nie ponoszą winy

§ 114

1. Członkowie Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni z wyjątkiem członkostwa we władzach podmiotów gospodarczych, których udziałowcem lub członkiem jest Spółdzielnia (w tym wypadku wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej).
2. Za działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni uznaje się zatrudnienie, posiadanie udziałów lub zasiadanie we władzach podmiotów gospodarczych, które wykonują prace, dostarczają towary lub świadczą usługi na rzecz Spółdzielni.
   Powyższe postanowienie nie dotyczy posiadania udziałów w spółkach akcyjnych, których udziały są dopuszczone przez Komisję Papierów Wartościowych do publicznego obrotu.
3. Skutkiem naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu w pełnieniu czynności.
4. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje w tym celu posiedzenie Rady w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia podjęcia wiadomości o naruszeniu przez członka Rady Nadzorczej bądź Zarządu Spółdzielni zakazu konkurencji wobec Spółdzielni.
5. Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady lub Zarządu na okres 30 dni w celu zniesienia przyczyny podjęcia uchwały.
   Rada może również odwołać członka Zarządu, jeżeli jego działanie z przyczyn, o których mowa w ust. 2, doprowadziło do stwierdzonych przez Sąd strat w Spółdzielni.
6. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 5, przewodniczący zwołuje Radę w ciągu 14 dni, a Rada może podjęć uchwałę o odwołaniu członka Zarządu.

7. Zarząd w terminie czterech tygodni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

DZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1. ZASADY OGÓLNE.

§ 115

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 116

1. Spółdzielnia tworzy:
   1) fundusz zasobowy
   2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
   3) fundusz remontowy – część budynkowa;
   4) fundusz remontowy - część wspólna;
   5) fundusz rozwoju;
   6) fundusz na wymianę wodomierzy.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusze remontowe dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą poza Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych, który wynika z odrębnych przepisów.

§ 117

1. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa z funduszu zasobowego, a następnie z funduszu remontowego.
3. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:
   a) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych;
   b) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

§ 118

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie, obowiązują przepisy odpowiednich ustaw.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Rada Nadzorcza może określić szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 2. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.

§ 119

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24^1 lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w ust. 2 oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową, właścicielem lub współwłaścicielami.

§ 120

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 119 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a zaliczkowo pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego, z wyłączeniem rozliczenia kosztów związanych z dostawą wody, gazu, odprowadzaniem ścieków i rozliczeniem ciepła.
3. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokali, w szczególności:
   1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych;
   2) naprawy okien i drzwi;
   3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń;
   4) naprawy przewodów odpływowych, urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
   5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków, ścian i sufitów;
   6) malowanie drzwi i okien, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją;
4. Naprawy i wymiany określone w ust. 3 obciążają użytkownika lokalu.
5. Naprawa wszelkich urządzeń lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych, obciążają użytkownika lokalu.

DZIAŁ IX. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§ 121

Członek Spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 122

1. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r., utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy tj. po 8 września 2017r. spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust.1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 123

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu poprzez przyjęcie nowej treści wchodzą w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 124

Jednolity tekst Statutu zawiera nowe treści uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 12 czerwca 2025 r. Uchwałą Nr 15/2025 w sprawie zmiany Statutu Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Elblągu.