

CZĘŚĆ A POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia przyjmuje nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Siarkowiec” w Tarnobrzegu , zwanej dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Tarnobrzeg.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2¹

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu , Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. Tj. 188 / 03 , poz. 1848 z późn. zm. , Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Tj. 119 / 03 , poz. 1116 z późn. zm.) i innych ustaw.

§ 2²

Ileokroć w niniejszym Statucie użyte są , bez bliższego określenia n/w pojęcia , należy przez to rozumieć:

- 1) „Spółdzielnia”
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Siarkowiec” w Tarnobrzegu
- 2) „Statut”
Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Siarkowiec” w Tarnobrzegu
- 3) „Zarząd”
Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Siarkowiec” w Tarnobrzegu
- 4) „Rada”
Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Siarkowiec” w Tarnobrzegu
- 5) „członek”
członek Spółdzielni Mieszkaniowej „Siarkowiec” w Tarnobrzegu
- 6) „ustawa ,,
ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Tj. Dz. U. Z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami);
- 7) „lokal”
samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu , o których mowa w przepisach ustawy;
- 8) „lokal o innym przeznaczeniu”
lokal użytkowy lub garaż;

- 9) „spółdzielcze prawo do lokali”
spółdzielcze lokatorskie , spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu;
- 10) „wartość rynkowa lokalu”
wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r- o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. Z 2000 r Nr 46 , poz. 543 z późn. zmianami)
- 11) „ekspektatywie”
powstałe z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka Spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
- 12) „osoba bliska”
zstępny, wstępny , rodzeństwo , dzieci rodzeństwa , małżonka , osoba przysposabiająca i przysposobiona, oraz osoba , która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 13) „Użytkownik lokalu”
osoba , której przysługuje tytuł prawny do lokalu
- 14) „lokalu zamiennym”
lokal znajdujący się w tej samej miejscowości , w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne , w jakie był wyposażony lokal użytkowany dotychczas , o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym : warunek ten uznaje się za spełniony , jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi , a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² powierzchni.

§ 3

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowa domów wielorodzinnych i jednorodzinnych ;
- 2) obsługa nieruchomości na własny rachunek;
- 3) oddawanie w wynajem nieruchomości;
- 4) wykonywanie na zlecenie osób fizycznych i prawnych administrowania zasobami mieszkaniowymi;
- 5) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- 6) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- 7) wykonywanie remontów budynków i budowli;
- 8) działalność kulturalna i oświatowa;
- 9) inne usługi pośrednictwa finansowego;

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez :

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
- 2) –skreślony-
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;

- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni;
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni;
- 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości;
- 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej;
- 10) nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste, sprzedaż i dzierżawa terenów;
- 11) kupno, sprzedaż, wynajem, zagospodarowanie i obsługa nieruchomości na własny rachunek;
- 12) prowadzenie innej działalności inwestycyjnej na potrzeby własne, wynajem i sprzedaż, w tym w szczególności budowa obiektów i sieci energetycznych i ciepłych oraz obiektów drogowych;
- 13) wykonywanie remontów budynków, budowli, urządzeń mechanicznych, urządzeń sieci elektryczno-energetycznych, drogowych;
- 14) produkcja, dystrybucja i sprzedaż energii cieplnej;
- 15) produkcja materiałów budowlanych, wyposażenie gospodarstw domowych i małej architektury terenowej;
- 16) budowa sieci telewizji kablowej i sieci internetowej;
- 17) świadczenie usług telewizji kablowej, usług internetowych i telefonicznych;

§ 4

Spółdzielnia może tworzyć Związki Spółdzielni lub spółki prawa handlowego albo przystępować do już istniejących Spółdzielni, Związków Spółdzielni i spółek prawa handlowego w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

CZĘŚĆ B - CZŁONKOWIE

§ 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 prawo do lokalu przysługuje im wspólnie , albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
 3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna , której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności . Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) Nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) Nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) Zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) Zawarcia umowy ustanowienia 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 sm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 , ust. 2 i 3 ustawy o sm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o sm złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem punktu 6;
 - 6) Prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię , o którym mowa w art. 15 ust. 4 , w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2, 3 ustawy o sm , jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego złożyła więcej niż jedna osoba ;
 - 7) Powyższe przepisy stosuje się odpowiednio do osób , którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym Spółdzielni, garażu wolnostojącym, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 5 ¹

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 1 w § 52 ³ z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również

spadkobiercy , zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia spółdzielnię o nabyciu prawa w ciągu 7 dni składając w formie pisemnej kwestionariusz osobowy zawierający następujące dane:

- 1) Imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) Adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo;
 - 3) Miejsce zamieszkania , a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt-cie 2)
 - 4) PESEL osoby fizycznej NIP osoby prawnej;
 - 5) Imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu , o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) Numer telefonu, adres email
2. Jeżeli okoliczności określone w pkt.4 w § 5 Statutu oraz w w pkt.1 w § 5¹ zaistniały przed 9.09.2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo w dniu 9.09.2017 .
3. W przypadkach określonych w § 5 pkt 1,2,3 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu , dokonując wpisu w protokole zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
4. Członek Spółdzielni jest obowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w § 5 pkt 1,2,3
5. Członek nabywa prawa w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w § 5 pkt 1,2,3

§ 5²

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna , która nabyła prawo odrębnej własności lokalu oraz najemca lokalu zakładowego Właścicielowi lokalu oraz najemcy lokalu zakładowego , który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków . W takim przypadku stosuje się § 7 Statutu Spółdzielni.
2. Najemcą lokalu zakładowego jest najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego , które przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego , państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo prawo najmu lokalu zakładowego należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba , że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym . Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez

spółdzielnie terminu wystąpienia do sądu , nie dłuższego niż 12 miesięcy , wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia , o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru , o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklaracje członkowską.

3. Jeżeli prawo określone w ust. 2 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni , osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 2 i pozostają członkami spółdzielni .

§ 6

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków , zawierający następujące dane:

- 1) Imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
- 2) Adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo;
- 3) Datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków ;
- 4) Datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania;

¹ W rejestrze członków Spółdzielni Zarząd może również umieszczać informacje o zaległościach w opłatach za mieszkanie wraz z danymi osób zalegającymi z opłatami

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

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać:

- 1) Imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę ;
- 2) Adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo;
- 3) Miejsce zamieszkania , a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt-cie 2)
- 4) PESEL osoby fizycznej NIP osoby prawnej;
- 5) Imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu , o którym mowa w punkcie 2;

6) Numer telefonu, adres email;

- 1¹ Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której należy po jego śmierci wypłacić udziały.
Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.

§ 8

1. ~~–skreślony–~~
2. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.

§ 9

1. ~~–skreślony–~~
2. W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków Zarząd w zawiadomieniu zamieszcza uzasadnienie odmowy oraz pouczenie o możliwości odwołania się do Rady Nadzorczej za pośrednictwem Zarządu w nieprzekraczalnym terminie 14-tu dni od daty otrzymania zawiadomienia
Zarząd obowiązany jest do przedłożenia odwołania na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie od odmowy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni przez Zarząd w terminie 3-ch miesięcy od jego wniesienia, podejmując odrębną uchwałę w każdej sprawie. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna

CZEŚĆ C - PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni ;

- 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu;
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
- 5) prawo do żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia;
- 6) prawo do żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw;
- 7) –skreślony-
- 8) prawo zaskarżania do Sądu uchwał sprzecznych z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członków, a także ma prawo wytaczać powództwo o uchylenie uchwały;
- 9) prawo do nieodpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów.
- 10) prawo przeglądania rejestru członków,
- 11) prawo otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni;
- 12) prawo otrzymania kopii protokołów organów spółdzielni,
- 13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych;
- 13 a.) prawo do otrzymania kopii faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi;
- 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez Organy Spółdzielni;
- 15) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku- dla danej grupy mieszkańców, a także urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni;
- 16) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni;
- 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni;
- 18) prawo żądania zawarcia umowy :
 - a. przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b. przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu;

c. przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;

19) prawo do żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię lub stanowiących mienie Spółdzielni;

20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu;

21) korzystanie z innych praw określonych w Statucie;

2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnice handlową.

3. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1, pkt-y 11, 12, 13, 13 a, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi jeżeli zawierają one dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. Zmianami) lub informacje stanowiące tajemnice przedsiębiorstwa (osób trzecich) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. Z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zmianami) o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.

5. Członek któremu odmówiono wglądu do umów, o których mowa w ust. 4 może złożyć wniosek do Sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 11

1. Członek obowiązany jest:

1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał Organów Spółdzielni;

2) ~~skreślony~~

3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka;

4) ~~skreślony~~

- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
 - 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;;
 - 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej ;
 - 8) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię;
 - 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu;
 - 10) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale)
 - 11) przestrzegać zapisów regulaminu porządku domowego;
 - 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie ;
 - 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody;
 - 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego , a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
 - 16) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
 - 17) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni;
- 2 .Prawa i obowiązki osoby ubezwłasnowolnionej lub małoletniej reprezentuje wobec Spółdzielni jej opiekun (kurator) lub przedstawiciel ustawowy.
- 3 .Obowiązki określone w pkt-ach 1,3,5,8,9,10,11,13,14,16,17 stosuje się odpowiednio do osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właścicieli lokali.

§ 11¹

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

CZĘŚĆ D - WPISOWE, UDZIAŁY

§ 12

1. – skreślony-
2. – skreślony-
3. – skreślony-
- 3a. – skreślony-
4. – skreślony-
5. – skreślony-
6. – skreślony-
7. –skreślony-
8. Wypłata kwot z tytułu wniesionych udziałów należnych byłemu członkowi lub jego następcom prawnym powinna być dokonana w ciągu 3 miesięcy po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok , w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
9. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

CZĘŚĆ E - USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 13

Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) Wystąpienia członka będącego właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego , o którym mowa w § 5² ust. 2;
- 2) Śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej;
- 3) Likwidacji Spółdzielni;
- 4) Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 5) Utworzenia wspólnoty mieszkaniowej , w stosunku do przystępujących do niej właścicieli lokali;

§ 13¹

- skreślony-

§ 13²

3. 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 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 , której mowa w § 53 Statutu Spółdzielni;
4. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o sm uchwały , że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały , chyba , że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie .
5. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również 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.
6. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa , utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka , który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu.
7. Członek spółdzielni , któremu w dniu 9.09.2017 nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego , traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
8. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-8 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginalnych dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków .

§ 14

1. Członek Spółdzielni , będący założycielem, właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego, o którym mowa w § 5² , ust. 2 Statutu Spółdzielni może dokonać

wypowiedzenia członkostwa w każdym czasie za pisemnym 30- dniowym terminem złożonym Zarządowi. Datą ustania członkostwa jest następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

2. W czasie trwania wypowiedzenia członkostwa członek może cofnąć wypowiedzenie przez złożenie pisemnego oświadczenia , jednak pod warunkiem, że jego cofnięcie nie spowoduje dodatkowych kosztów Spółdzielni.
Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.
3. Członek może wypowiedzieć członkostwo bez zachowania 30- dniowego okresu wypowiedzenia w razie zmiany miejsca zamieszkania , składając odpowiednie oświadczenie i może żądać bezzwłocznego przekazania udziałów do innej Spółdzielni w nowym miejscu zamieszkania . Rozliczenie z tytułu udziałów i wkładów jest realizowane w terminach ustalonych niniejszym Statutem.
4. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku , jak gdyby był nadal jej członkiem.

§ 15

- skreślony-

§ 16

- skreślony-

§ 17

- skreślony

§ 18

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć.
2. Członka osobę prawną skreśla się z rejestru członków Spółdzielni z chwilą ustania jego osobowości prawnej.

§ 18¹

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku :
 - 1) Śmierci osoby , której przysługuje prawo do lokalu , chyba , że prawo przysługuje małżonkom;
 - 2) Orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu;

1. 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 § 45³ Statutu Spółdzielni za okres co najmniej 6 miesięcy;
 - 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym;
- 2¹. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 45³ Statutu Spółdzielni, 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 uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. 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.
- 3¹. Z chwilą gdy orzeczenie sądu o którym mowa w ust. 2 stanie się prawomocne spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w, ust.3 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej 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.
5. Roszczenie, o którym mowa w ust. 4 przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jest nieważna.

F - POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 19

1. Wnioski skierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca. Jeśli wniosek jest skomplikowany Zarząd jest obowiązany do jego rozpatrzenia i wydania decyzji w ciągu dwóch miesięcy.
2. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia wnioskodawcę pisemnie.
3. Wnioski skierowane do Zarządu przez członka Spółdzielni , współmałżonka członka Spółdzielni oraz najemcę lokalu są rozpatrywane w trybie określonym w ust. 1 i 2. Od decyzji Zarządu zainteresowanym służy odwołanie do Rady Nadzorczej za pośrednictwem Zarządu w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania . Po tym terminie decyzja Zarządu staje się ostateczna.

§ 20

1. Zarząd w pierwszej instancji rozpatruje wnioski w sprawie członkostwa.
2. Zarząd rozpatruje wniosek w terminie określonym w § 8 , ust. 2 podejmując odpowiednią uchwałę. W przypadku negatywnego załatwienia wniosku Zarząd w uchwale podaje uzasadnienie. Treść uchwały wraz z uzasadnieniem oraz pouczeniem o możliwości odwołania się do Rady Nadzorczej Zarząd przesyła zainteresowanemu w ciągu 7 dni w formie pisemnej.
3. Odwołanie w sprawach członkowskich członek Spółdzielni lub ubiegająca się osoba fizyczna albo prawna może wnieść do Rady Nadzorczej za pośrednictwem Zarządu w terminie 14 dni od daty otrzymania uchwały Zarządu. Nie wniesienie odwołania w tym terminie czyni uchwałę Zarządu ostateczną. Zarząd jest obowiązany do przedłożenia odwołania na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej , chyba że odwołanie wpłynęło w terminie krótszym niż 14 dni przed datą posiedzenia Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza w pierwszej instancji rozpatruje skargi na działalność Zarządu lub jej Pełnomocników , które jest obowiązana rozpatrzyć w trybie określonym w ust. 5
5. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie od decyzji Zarządu w ciągu 30 dni od dnia jego wniesienia i doręczyć lub przesłać odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej uchwalenia. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawach odwoławczych jest ostateczna .

6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od dnia otrzymania tej uchwały. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 14 dni przed jego zwołaniem .
7. Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepisy kpa.

§ 21

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się zainteresowanemu za pokwitowaniem lub przesyła listem poleconym w terminie 14 dni od jej uchwalenia.
2. Rada Nadzorcza i Walne Zgromadzenie winny rozpatrzyć odwołanie wniesione po terminie , jeżeli od terminu odwołania określonego w uchwale nie upłynęło 6 miesięcy, a odwołujący uzasadnił zwłokę wyjątkowymi okolicznościami , mającymi istotny wpływ na nie zachowanie terminu odwołania.

CZĘŚĆ G -ORGANA SPÓŁDZIELNI

§ 22

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 członków Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. W takim przypadku Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
 - 2) Rada Nadzorcza;
 - 3) Zarząd;
 - 4) Rada Osiedla „Przywiśle”
 - 5) Rada Osiedla „Siarkowiec”
 - 6) Rada Osiedla „Bogdanówka”

§ 23

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika , z zastrzeżeniem postanowień ust. 3,4;
- 2¹. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
- 2². Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy kodeksu cywilnego;
- 2³. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
- 2⁴. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
- 2⁵. Treść pełnomocnictwa jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia . O dopuszczeniu pełnomocnika do udziału decyduje Prezydium Walnego Zgromadzenia;
- 2⁶. Lista pełnomocnictw zawierających imię i nazwisko mocodawcy , jego adresu oraz imion i nazwiska pełnomocnika podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. Każdy członek spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 24

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej spółdzielni.
- 2) Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów spółdzielni w tych sprawach, udzielanie absolutorium członkom Zarządu.

- 3) Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności spółdzielni.
- 4) Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 5) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 6) Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć.
- 7) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni.
- 8) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
- 9) Uchwalanie zmian statutu spółdzielni.
- 10) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 11) Wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
- 12) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej ;
- 13) Wybór i odwoływanie członków Rad Osiedla;
- 14) Uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej.
- 15) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 16) Ogłoszenie składu Rady Nadzorczej

§ 25

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej oraz 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

§ 26

1. O czasie , miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed jego terminem poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach w klatkach schodowych i pozostawienie zawiadomień w skrzynkach pocztowych przynależnych do lokalu mieszkalnego członka.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie Związku Rewizyjnego , w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej winno być dokonane na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia .
4. – ~~skreślony~~-
5. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia określonych 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 wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia .
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania , o których mowa w ust.5 w terminie do 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia . Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10członków.
8. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia .
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
10. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia , a także zmienić kolejność spraw objętych ogłoszonym porządkiem obrad.

§ 27

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 26 statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub w Statucie Spółdzielni większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Zasada ta dotyczy również uchwał w sprawie: likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów, z zastrzeżeniem ust. 5 oraz ust. 6.
5. Większość kwalifikowana $\frac{3}{4}$ głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni;
6. Większość kwalifikowana $\frac{2}{3}$ obecnych i uprawnionych do głosowania wymagana jest dla podjęcia uchwał w sprawie:
 - zmian w statucie,
 - odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium;
 - odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji;
 - połączenia Spółdzielni
7. Głosowanie odbywa się jawnie, za wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli. Na wniosek $\frac{1}{2}$ członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Przewodniczący Zebrania może zarządzić głosowanie tajne także w innych przypadkach.
8. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie poprzez podniesienie mandatu.
9. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie.

10. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania , ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały , której głosowanie dotyczy . Uprawnieni do głosowania wpisują na karcie do głosowania odpowiednio „za” lub „przeciw” .
11. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zebrania lub jego części.

§ 28

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 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.
4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 29

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu, członkowi spółdzielni.
5. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków – osób prawnych.
6. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
7. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
8. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, do:
 - zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami
 - sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowanie obradPrzewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.
9. Przewodniczący może zaprosić do stołu prezydyjnego przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszonych gości.

§ 29¹

Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu oraz poddaje go pod głosowanie z zastrzeżeniem § 26 ust. 10. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

§ 29²

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów następujące komisje :

- 1) mandatowo- skrutacyjną w składzie 3 osobowym . Do zadań komisji należy:
 - a) sprawdzenie kompletności list obecności oraz ważności pełnomocnictw pełnomocników osób prawnych (członków Spółdzielni) oraz przedstawicieli osób

- z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub całkowicie jej pozbawionych;
- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał;
 - c) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych;
 - d) sporządzanie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do organów spółdzielni i na zjazd delegatów związku, przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nich głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów
 - e) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt d) oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.
- 2) wniosków i uchwał w składzie 3 osobowym. Do zadań komisji należy:
- a) rozpatrywanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia lub jego części i zgłoszonych do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawienie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części ostatecznych wersji projektów tych uchwał;
 - b) uporządkowanie zgłoszonych w trakcie dyskusji wniosków pod względem formalnym i merytorycznym oraz przedstawienie ich pod głosowanie;
- 3) inne komisje w miarę potrzeby;
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza .
 3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych.
 4. Komisje sporządzają ze swej działalności protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz komisji.
 5. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z działalności komisji.

§ 29³

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością ustaloną w przyjętym porządku obrad.
2. Przed przystąpieniem do głosowania uchwał przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej przedstawia protokół komisji , stwierdzający prawomocność Walnego Zgromadzenia pod względem prawidłowości zwołania , liczby obecnych członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał.

§ 29⁴

1. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad , Przewodniczący

- Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusje , udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Członkom Rady Nadzorczej , Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
 3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos , jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź . W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag , Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
 4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie ,która w danej sprawie już przemawiała.
 5. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością . Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące;
 - a) przerwy w obradach;
 - b) ograniczenia czasu przemówień ;
 - c) zamknięcia listy mówców w danej sprawie;
 - d)zamknięcia dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenia głosowania;
 - e)przerwania obrad i odroczenia ich dalszej części na inny termin ;
 - f) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań ;
 - g)przeprowadzenia głosowania tajnego;
 6. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać jedynie dwaj mówcy – jeden „Za” i jeden „Przeciw” wnioskowi.
 7. Wnioski, opinie w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia
 8. Zgłoszone wnioski, opinie wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy prawa spółdzielczego.

§ 29⁵

1. Po zamknięciu dyskusji Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu przewodniczącemu komisji wniosków i uchwał .
2. Przewodniczący komisji wniosków i uchwał przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek i wniosków wraz ze swoją opinią.

3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w taki sposób , że w pierwszej kolejności głosowane są poprawki najdalej idące , a następnie projekty uchwał z przyjętymi poprawkami.

§ 29⁶

1. Przystępując do wyborów do organów Spółdzielni przewodniczący Walnego Zgromadzenia prosi o podawanie kandydatur
2. Wyborów dokonuje się spośród nieograniczonej liczby kandydatów
3. W przypadku przeprowadzania wyborów do Rad Osiedli kandydaci do tych organów reprezentują Osiedle Spółdzielni zgodnie z jej podziałem administracyjnym :
Osiedle „Siarkowiec”-
Osiedle „Przywiśle”
Osiedle „Bogdanówka”
4. Każdy kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie i oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
5. Listę kandydatów Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przekazuje do komisji mandatowo- skrutacyjnej.
6. Zgłoszonych kandydatów komisja mandatowo-skrutacyjna wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
7. Zgłaszający kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu powinien przedstawić pisemną zgodę kandydata.
8. Głosowanie w wyborach do organów spółdzielni dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję mandatowo-skrutacyjną na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Głos uważa się za ważny , jeżeli na karcie do głosowania pozostało nie skreślonych co najmniej tyle nazwisk , ile przysługuje mandatów do organu Spółdzielni , do którego dokonuje się wyborów. Nieważna jest karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję mandatowo-skrutacyjną.
9. Komisja mandatowo- skrutacyjna przekazuje karty do głosowania uprawnionym do głosowania po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas

przeznaczony na głosowanie.. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodząc od urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania.

10. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nie ważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia .
11. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taka samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. Przepisy ust. 6-8 stosuje się tu odpowiednio.

§ 29 ⁷

1. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę i tytuł określający sprawę, w której została podjęta.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
4. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd przez okres 10 lat.

§ 30

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza w składzie 7- osobowym wybierana jest na Walnym Zgromadzeniu na 3 letnia kadencję.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybrani tylko członkowie Spółdzielni.
- 3 a. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.

4. Członkiem Rady Nadzorczej może być wybrany pełnomocnik osoby prawnej , która jest członkiem Spółdzielni.
5. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru
6. Mandat członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji wygasa jeżeli:
 - 1) jego członkostwo w Spółdzielni wygasło;
 - 2) pełnomocnictwo osoby prawnej zostało cofnięte pełnomocnikowi wybranemu członkiem Rady lub gdy członkostwo osoby prawnej ustało;
 - 3) członek Rady zostanie odwołany przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów w głosowaniu tajnym;
 - 4) członek Rady zrzekł się mandatu członka;
 - 5) –skreślony-
 - 6) z chwilą nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni przez członka jej Rady Nadzorczej
7. W miejsce członka Rady , który utracił mandat wchodzi do końca kadencji kandydat, który w wyborach do Rady Nadzorczej uzyskał kolejną najwyższą ilość głosów.
8. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
9. Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do przestrzegania tajemnicy służbowej w zakresie uzyskanych informacji i danych dotyczących wewnętrznych dokumentów Spółdzielni jak również przestrzegać Ustawy z dnia 29.09.1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. 101/2001 , poz. 926) oraz zarządzeń wewnętrznych Spółdzielni dotyczących danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni.

§ 31

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a. badanie okresowych sprawozdań i 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 załatwienia przez Zarząd wniosków i uchwał Organów Spółdzielni i jej członków;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości;
 - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań ze swej działalności , zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a Zarządem lub Pełnomocnikiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady , upoważnionych przez Radę;
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie upoważnienia Zarządu do zaciągania pożyczek, kredytów;
 - 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów budowlanych i wkładów mieszkaniowych;
 - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów remontów kapitalnych i modernizacji budynków;
 - 11) uchwalanie rodzajów funduszy tworzonych przez Spółdzielnię i zasad gospodarowania tymi funduszami;
 - 12) uchwalanie regulaminów użytkowania lokali i porządku domowego;
 - 13) uchwalanie wysokości opłat eksploatacyjnych;
 - 14) –skreślony-
 - 15) uchwalanie zasad współfinansowania lub finansowania przez osoby fizyczne inwestycji lokali , budynków mieszkalnych i garaży oraz urządzeń i sieci przesyłowych mediów energetycznych;
 - 16) wybór i odwoływanie członków Zarządu , uzgadnianie udzielania przez Zarząd pełnomocnictw oraz wnioskowanie o cofnięcie udzielonego pełnomocnictwa , jak również zawieranie umów o pracę i ustalanie wynagrodzenia dla członków Zarządu.
 - 17) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu ;
 - 18) rozpatrywanie wyjaśnień Zarządu od treści protokołów z prac komisji Rady;
 - 19) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie;
 - 20) – skreślony-

- 21) uchwalanie zasad i obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników w zakresie napraw wewnątrz i na zewnątrz lokali , a także zasad rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale ;
- 22) ustalanie zasad opłat za lokale mieszkalne wynajmowane osobom fizycznym i osobom prawnym , w tym i członkom Spółdzielni;
- 23) wydawanie opinii w każdej sprawie na wniosek Zarządu, nawet gdy są one zastrzeżone w kompetencjach stanowiących Walnego Zgromadzenia;
- 24) koordynowanie działalności nadzorczo- kontrolnej Rad Osiedli , w tym uchylania uchwał tych Rad sprzecznych z przepisami prawa , statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej. Uchylenie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale , nie później jednak niż w ciągu trzech miesięcy od daty jej podjęcia;
- 25) uchwalanie i aktualizowanie regulaminów przekazanych Statutem do kompetencji Rady Nadzorczej;
- 26) wybieranie biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego;
- 27) podejmowanie decyzji o umorzeniu należności , szczególnie w przypadku ich nieściągalności powyżej 2 000 zł ;
- 28) podejmowanie decyzji o zakupie lub zbyciu środka trwałego o wartości netto przekraczającej 20 000 zł;
- 29) – skreślony**
- 30) podejmowanie uchwał w sprawie zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności;

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

§ 32

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia , odbytego po wyborach Rady , na którym ogłoszono jej skład , w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący lub Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej co najmniej raz na dwa miesiące ;

3. Przewodniczący Rady Nadzorczej jest obowiązany zwołać posiedzenie Rady na wniosek Zarządu lub na żądanie co najmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od zgłoszenia wniosku lub żądania.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą brać udział z głosem doradczym członkowie Zarządu i jego Pełnomocnicy oraz osoby zaproszone.
5. Rada Nadzorcza ze swego grona powołuje komisje rewizyjną. Rada może powołać inne komisje stałe lub tylko do wykonania określonych zadań według potrzeb lub uznania.
W skład komisji Rada może powołać członków Spółdzielni nie będących członkami Rady.
Rada powołuje komisje stałe lub tylko do wykonania określonych zadań, ustanawia spośród członków Rady przewodniczącego powołanej komisji.
6. Rada Nadzorcza swoje posiedzenia odbywa według trybu i w sposób określony regulaminem pracy Rady.
7. Regulamin działania i obradowania Rady Nadzorczej uchwała Walne Zgromadzenie.

§ 32¹

Rada wybiera ze swego grona Prezydium w składzie : przewodniczący , zastępca przewodniczącego i sekretarz

Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej i koordynowanie jej działalności oraz poszczególnych komisji stałych i czasowych Rady.

§ 32²

Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu , bez względu na ilość posiedzeń w następującej wysokości:

1. dla Przewodniczącego Rady - 65 % minimalnego wynagrodzenia za pracę , o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 o minimalnym wynagrodzeniu za pracę
2. dla członków Prezydium Rady i przewodniczących komisji stałych - 45 % minimalnego wynagrodzenia za pracę , o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 o minimalnym wynagrodzeniu za pracę
3. dla pozostałych członków Rady - 35 % minimalnego wynagrodzenia za pracę , o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 o minimalnym wynagrodzeniu za pracę

§ 33

1. Zarząd jest dwuosobowym organem Spółdzielni. Członków Zarządu tj. Prezesa

i Zastępcę Prezesa wybiera Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym bezwzględną większością głosów obecnych na posiedzeniu członków Rady Nadzorczej. Członkowie Zarządu są etatowymi pracownikami Spółdzielni.

2. Prezesem Zarządu może zostać wybrana osoba, która posiada praktykę w kierowaniu zespołami ludzkimi, posiada wiedzę formalną, doświadczenie ekonomicznego funkcjonowania jednostek gospodarczych, preferencje posiada osoba będąca członkiem Spółdzielni.
3. Odwołania członka Zarządu może dokonać Rada Nadzorcza w każdym czasie w głosowaniu tajnym bezwzględną większością głosów obecnych na posiedzeniu członków Rady Nadzorczej. Odwołanie musi być uzasadnione na piśmie.
4. Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej ustanowić Pełnomocników Zarządu.
5. Członek Zarządu może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w przypadku nie uzyskania absolutorium.
6. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza uprawnień wynikających z kodeksu pracy.

§ 34

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym Organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) Sporządzanie projektów działalności gospodarczej i programów działalności społeczno- kulturalnej;
 - 2) Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i operacji finansowych;
 - 3) Zabezpieczanie majątku Spółdzielni;
 - 4) Sporządzanie rocznych i okresowych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia organom Spółdzielni;
 - 5) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalenie proponowanego porządku obrad;
 - 6) Zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań Spółdzielni zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej;
 - 7) Podejmowanie decyzji o umorzeniu należności, szczególnie w przypadku ich nieściągalności do wysokości 2 000 zł jednorazowo;

- 8) Podejmowanie decyzji o zakupie i zbyciu środka trwałego o wartości netto nie przekraczającej 20 000 zł ;
 - 9) Podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni;
 - 10) Zawieranie umów o budowę lokali;
 - 11) Zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
 - 12) –skreślony-
 - 13) Zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
 - 14) –skreślony-
 - 15) Zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu;
 - 16) Udzielanie pełnomocnictw;
 - 17) –skreślony-
 - 18) Zawieranie innych umów zleconych przez Radę Nadzorczą lub Walne Zgromadzenie;
 - 19) Zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne, użytkowe , garaże;
 - 20) Zlecenie przeprowadzenia obowiązkowej lustracji Spółdzielni oraz corocznego przekazywania informacji o realizacji wniosków polustracyjnych Walnemu Zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz członkowi Spółdzielni na jego żądanie;
 - 21) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w § 52⁴ ust. 2 i § 53⁷ statutu.
 - 22) – skreślony-
 - 23) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej spółdzielni,
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej;
 4. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek i Pełnomocnik Zarządu;
 5. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub Pełnomocnikowi Zarządu mają skutek prawny wobec Spółdzielni;
 6. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności..
 7. Podział czynności pomiędzy członków Zarządu , sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych , tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 34¹

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni albo z kierowaniem działalnością wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczególnej czynności.
2. Osoba umocowana do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni jest również uprawniona do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w imieniu spółdzielni, jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 34 ust. 2 statutu.
4. Postanowienia ust. 1–3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności spółdzielni.

§ 35

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
1 a – skreślony-
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
 - a) Inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni , np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne , wynajmowanie na

tym samym terenie lokali użytkowych , negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi;

b) Podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.

6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji , określonego w ust. 4 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. W takim przypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
8. –skreślony-
9. Członek Zarządu , Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy . Do odpowiedzialności członków organów , o których mowa w zdaniu pierwszym mają zastosowanie przepisy karne , wprowadzone ustawą z dnia 3.06.2005 (d. U. 122/05, poz. 1024)

§ 36 - skreślony-

§ 37 - skreślony-

§ 37¹

1. Rada Osiedla w składzie 5-osobowym wybierana jest przez Walne Zgromadzenie na 3 letnią kadencję;
2. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru.
3. Utrata mandatu przez członka Rady Osiedla przed upływem kadencji może nastąpić na skutek;
 - a) ustania członkostwa w Spółdzielni;
 - b) odwołania przez Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów.
4. W miejsce członka Rady Osiedla ,który utracił mandat wchodzi do końca kadencji kandydat, który w wyborach do Rady Osiedla uzyskał kolejna najwyższą liczbę głosów.
5. Do uprawnień Rady Osiedla należy:
 - a) sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością Administracji Osiedla na terenie objętym jej działalnością ;

- b) kierowanie do Zarządu i Administracji Osiedla wniosków i opinii wynikających ze statutowych i regulaminowych uprawnień Rady Osiedla;
Zarządowi przysługuje odwołanie od wniosków i opinii Rady Osiedla do Rady Nadzorczej, a Administracji Osiedla do Zarządu i Rady Nadzorczej jeśli wnioski i opinie są niezgodne z prawem, statutem lub interesem Spółdzielni albo są niemożliwe do wykonania;
- c) składanie sprawozdania ze swojej działalności przed Walnym Zgromadzeniem.
- d) wytyczanie i koordynowanie działalności społeczno- kulturalnej na terenie działania;
- e) rozpatrywanie skarg i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków, dotyczących działalności Administracji Osiedla;
- f) opiniowanie i wnioskowanie tworzenia – uruchomienia na terenie działania placówek gospodarczych i kulturalnych;
- g) wyrażanie opinii i współdziałanie z Radą Nadzorczą i Zarządem przy ustalaniu planów gospodarczych, szczególnie w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
- h) organizowanie we własnym zakresie pomocy dla członków tej pomocy potrzebujących w tym i opieki społecznej;
- i) krzewienie kultury współżycia społecznego, poszanowanie mienia, podejmowanie działań rozjemczych zmierzających do likwidacji sporów;
6. Szczegółowy tryb działania i obradowania Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Za udział w posiedzeniach Rady Osiedla przysługuje wynagrodzenie w formie kwartalnego ryczałtu w następującej wysokości:
- dla Przewodniczącego Rady Osiedla - 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 o minimalnym wynagrodzeniu za pracę
 - dla pozostałych członków Rady Osiedla - 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 o minimalnym wynagrodzeniu za pracę

-skreślony-

CZĘŚĆ H. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 39

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków i odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, a w szczególności z tytułu przekształceń do lokali.

§ 40

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

§ 41

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

- 4) fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz z osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
 - 5) fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów,
2. Fundusze własne, inne niż określone w ust. 1 mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
 3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 –4, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 42

1. Różnica między 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. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Najemcy lokali i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 2

§ 42¹

1. Zysk spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
 - pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej
 - pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną

- fundusz rezerwowy
- zwiększenie funduszu remontowego
- zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 42²

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

§ 43

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 44

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.

2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale spółdzielni.

§ 45

Spółdzielnia gospodaruje powierzonymi jej z mocy ustawy z zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:

- 1/ nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
- 2/ nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność spółdzielni,
- 3/ lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2.

§ 45¹

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością spółdzielni:
 - 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należyтым stanie technicznym i eksploataowanie, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla lub budynku (grupy budynków).

§ 45²

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy, zwana dalej „nieruchomością”.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.

§ 45³

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 części przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, 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 stanowiącymi mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. 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.
5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący

członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

§ 45⁴

Wysokość opłat, których mowa w § 45³ oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy ustalany jest przez Radę Nadzorczą, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 45⁵

1. Opłaty i odpis na fundusz remontowy, o których mowa w § 45³ Statutu, powinny być uiszczane w terminie do końca każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód przed upływem miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
5. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, lub bezpośrednio na drodze sądowej.
6. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
7. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 6 i 7 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 45⁶

Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 45³ statutu, spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 45⁷

1. Realizacja na rzecz członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni lub osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, dodatkowych czynności nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
2. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisów statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd spółdzielni.

§ 46

1. Spółdzielnia obowiązana jest wydać lokal członkowi albo właścicielowi lokalu niebędącemu członkiem spółdzielni w stanie nadającym się do zamieszkania, chyba że osoba ta wyraziła na piśmie zgodę na wykończenie, adaptację lub remont lokalu we własnym zakresie.
2. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia działania urządzeń technicznych w budynku umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, kanalizacji, wody, gazu, wind oraz do utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku, przeznaczonych do wspólnego użytku, a także otoczenia budynku.

§ 46¹

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu z nią terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

§ 46²

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za

używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 i 3, jest lokal w rozumieniu § 2² ust.14 statutu.

§ 46³

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
 - 1) pionów instalacji wodociągowej do licznika, a w lokalach, w których nie ma licznika, do pierwszego zaworu;
 - 2) instalacji gazowej do licznika lub zaworu bez urządzeń odbiorczych;
 - 3) instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem lokali, w których zainstalowane jest ogrzewanie etażowe bez grzejników i zaworów;
 - 4) instalacji kanalizacyjnej ograniczonego jedynie do pionu kanalizacyjnego,
 - 5) instalacji elektrycznej do licznika bez osprzętu;
 - 6) instalacji anteny zbiorczej lub telewizji kablowej z wyjątkiem osprzętu.
2. Na mocy uchwały Rady Nadzorczej spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
3. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali. Użytkownicy lokali obowiązani są w szczególności do:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, włącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowania lub tapetowania,
 - 6) malowania drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
4. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników

- lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.
5. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, nie objętą opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
 6. Szczegółowe postanowienia, dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali oraz z dokonywaniem rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

CZEŚĆ J. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

I SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

§ 47

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

odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 47¹

1. **Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu . Umowa ta winna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.**
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu .
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 57 statutu.

§ 47²

1. **Osoba o której mowa w § 47² , ust. 1 ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal , a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.**
2. **Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba , o której mowa w ust. 1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.**
3. **Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami , o których mowa w ust. 1., wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.**

§ 47³

1. **Wnoszenie przez osobę , o której mowa w § 47² , ust. 1 zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.**

2. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, osoba, o której mowa w § 47², ust. 1 przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych osoby, o której mowa w § 47², ust. 1 na poczet wkładu mieszkaniowego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 54² statutu.

§ 47⁴

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 50 ust. 2–4 statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu przypadającego na ten lokal z tytułu części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

§ 47⁵

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach określonych w Statucie roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim
2. 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
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia

spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego , osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty , o których mowa w § 45³ Statutu Spółdzielni .

4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego , osobom bliskim , które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu , przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
5. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.
6. Do zachowania roszczeń , o których mowa w ust.1,3 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych , rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym , biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność , czy osoba uprawniona na podstawie ust.1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia .. Jeżeli o roszczeniu decydował 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 § 45³ Statutu Spółdzielni.

§ 47⁶

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po ustaniu 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 unieważnienie , odpowiadają solidarnie za opłaty , o których mowa w § 45³ Statutu Spółdzielni
2. – skreślony-

§ 47⁷

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

§ 47⁸

1. – **skreślony-**
2. – **skreślony-**
3. – **skreślony-**
4. – **skreślony-**
5. Jeżeli w toku likwidacji postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu.
6. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi oraz małżonkowi , dzieciom i innym osobom bliskim przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

§ 47⁹

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarciu umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku o którym mowa w ust. 1, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.

3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
4. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa lub zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
5. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię z przyczyn określonych w § 57 ust. 2 statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 48

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 47⁹ statutu i do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

§ 49

1. Sposób rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi, uzależniony jest od zaistnienia jednej z następujących przesłanek
 - 1) w przypadku, gdy lokal mieszkalny, z którym związany jest rozliczany wkład mieszkaniowy, jest nadal użytkowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o to prawo na podstawie postanowień §§ 47⁶ – 47⁸ statutu, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w §§ 50-51 statutu.
 - 2) w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do ubiegania się o to prawo w drodze pierwszeństwa albo wygaśnięcia roszczeń tych osób na skutek nie

dokonania czynności przewidzianych w ustawie, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w § 58 ust. 2 i 5 oraz w § 59 ust. 1 i 2 statutu.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji określonej w ust. 1 pkt 2, 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 przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 2, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 47² 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 § 45³ statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 50

1. W sytuacjach przewidzianych w § 49 ust. 1 pkt 1 statutu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Zwrot wniesionych przez członka wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego następuje przez wypłacenie osobie uprawnionej kwoty odpowiadającej takiej części zwaloryzowanej wartości lokalu, jaką część (wyrażoną w %) początkowej (ewidencyjnej) wartości lokalu stanowi zaksięgowana (ewidencyjna) suma wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego, dokonanych przez członka do daty wygaśnięcia prawa do lokalu.
3. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.
4. W rozliczeniu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, nie uwzględnia się nie spłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu do którego wygasło lokatorskie prawo.
5. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższy od kwoty netto, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego

przez spółdzielnię.

§ 51

1. Rozliczenia, o którym mowa w § 50 Statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku po osobie, po której dziedziczą uprawnieni.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.

II SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 52

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest ono prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 52¹

1. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
2. 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.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.

§ 52²

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 § 52⁵, ust.1,2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 52³

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o jej wyborze.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru w skazanego w ust. 1 i pozostają członkami spółdzielni.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 52⁴

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 45³ statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub osób z nim zamieszkałych, spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni.

§ 52⁵

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

§ 52⁶

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

§ 52⁷

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku

nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

III PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 53

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta , zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności , powinna zobowiązywać strony do zawarcia , po wybudowaniu lokalu , umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu , a ponadto powinna zawierać w szczególności:
 - 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) określenie warunków rozwiązania umowy;
 - 6) rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania;
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych statucie i w umowie , o której mowa w ust. 1 w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu , osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1, pkt 2,3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

§ 53¹

1. Z chwila zawarcia umowy , której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności powstaje ekspektatywa własności.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesiona częścią , przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji ;
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część;
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 53²

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę o której mowa w § 53 Statutu .
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu , gdy osoba o której mowa w § 53 Statutu lub jej następca prawny , z przyczyn leżących po ich stronie , nie dotrzymali tych warunków umowy, określonych w § 53 ust. 1-5 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego , chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 53³

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa w § 53 Statutu , albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu , a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili , gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę o której mowa w § 53 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 53⁴

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

§ 53⁵

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy , w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem art.3 usm.

§ 53⁶

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie , w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 28 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 53⁷

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

IV NAJEM LOKALU

§ 53⁸

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do

lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.

2. Spółdzielnia może wynajmować lokale , o których mowa w ust. 1 członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkami spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.

§ 53⁹

1. Warunki najmu lokali są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Zasady najmu lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

CZĘŚĆ K. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

§ 54

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, spółdzielnia może:

1. **budować lokale mieszkalne w celu ustanowienia spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu,**
2. **ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,**
3. **ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,**
4. **zbywać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,**
5. **wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,**
6. **w ramach możliwości realizować zamianę lokalu mieszkalnego o statucie lokatorskim na inny lokal mieszkalny również o statusie lokatorskim**

§ 54¹

1. Podejmowanie przez spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uprzedniego zatwierdzenia ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

§ 54²

Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorczą zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz uchwała regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, który powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§ 54³

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 55 ust. 2 stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

3. Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
4. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie tego budynku.

§ 55

1. **Z osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.**
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów:
 - 1) umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
 - 2) umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 56

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 55 ust. 2 statutu, a ponadto:
 - 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub 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 kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
 - 5) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 6) imienne oznaczenie osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
 - 7) terminy realizacji wnoszenia wpłat.

2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, członek spółdzielni wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
3. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
4. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 pkt 2 i 3, winien zawierać regulamin, o którym mowa w § 54² Statutu.

§ 57

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał następujących warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona:
 - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
 - 3) uchyla się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.
3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 58 - skreślony -

§ 59

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem ust. 1¹ ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z regulaminem przetargu, uchwalonym przez Radę Nadzorczą, przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

1¹ W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich, określonych w § 2² ust. 12 Statutu Spółdzielni, spółdzielnia, ogłasza przetarg nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.

1² Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1) Osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

2) Osoba, o której mowa w art. 15, ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu

2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej z co najmniej 7 dniowym okresem wyprzedzenia oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni i na jej stronie internetowej.

3. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1 powinno zawierać:

a) nazwę i adres Spółdzielni;

b) opis i lokalizację lokalu mieszkalnego;

c) termin postawienia lokalu do dyspozycji;

d) cenę wywoławczą wkładu budowlanego;

e) informacje o warunkach jakie muszą spełniać przystępujący do przetargu;

f) wysokość wymaganego wadium i warunki jego zwrotu;

g) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu;

§ 59¹

1. Wynik przetargu stanowi podstawę przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Nie przystąpienie żadnego oferenta do przetargu czyni przetarg ważny ze skutkiem negatywnym , co upoważnia Zarząd Spółdzielni do ogłoszenia drugiego przetargu i obniżenia ceny wywoławczej wkładu budowlanego nie więcej niż 10 %.
4. Odzyskany lokal mieszkalny Zarząd Spółdzielni stawia do przetargu przynajmniej dwukrotnie.
5. W przypadku , gdy lokal nie zostanie zbyty w drodze przetargu Zarząd Spółdzielni upoważniony jest do jego zbycia bez konieczności przeprowadzania kolejnego przetargu, jednak wysokość wymaganego wkładu budowlanego określonego przez biegłego rzeczoznawcę może być obniżona maksymalnie o 20 %

§ 59²

1. 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 lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego
2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - a) Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany w takim przypadku wymaga formy aktu notarialnego;
 - b) Zamiana spółdzielcza , dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkiem lub między członkiem i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonania zamiany lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu nie stanowiących własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
4. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
5. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody tego właściciela.

§ 60

1. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio przepisy o wnoszeniu i zwrocie wkładów.
2. Szczegółowe postanowienia dotyczące zamian lokali zawiera regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

CZEŚĆ L – skreślona-

CZEŚĆ Ł PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 69

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w § 47² statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 45³ statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 70

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:
 - 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 § 45³ statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 71

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli Statut Spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 70, ust.1;
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami § 71, ust. 3;
3. Przepisy § 5, ust. 4 pkt 5, § 52, § 52¹ - § 52⁷ Statutu Spółdzielni stosuje się odpowiednio

§ 72

1. **Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia w przypadku gdy nabyła odpłatnie budynek, w którym znajduje się ten lokal, jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:**
 - a) **Wpłaty wkładu budowlanego, określonego przez Zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku**
 - b) **Spląty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;**
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, może również wystąpić osoba bliska najemcy, w rozumieniu § 2², pkt 12 statutu, wspólnie z nim zamieszkała. Jeżeli osoba bliska najemcy, występująca z wnioskiem o przeniesienie na jej rzecz własności lokalu, nie zamieszkuje wspólnie z najemcą, spółdzielnia uwzględni złożony wniosek po uzyskaniu pisemnej zgody najemcy na jego realizację, a jeżeli najemcami są małżonkowie, po uzyskaniu pisemnej zgody obojga najemców.
3. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu, stosując odpowiednio przepis § 50 ust. 2 statutu o waloryzacji wkładu mieszkaniowego.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę lub osobę bliską najemcy, na rzecz których spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
6. o śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym ust. 1, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691

Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu mieszkalnego zajmowanego dotychczas przez najemcę, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

§ 73

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 74

1. Wyliczone przez spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 69, ust.1, § 70 ust.1 , § 71 ust.1, § 72 ust. 1 Statutu, członek lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu , o którym mowa w §71 i § 73 oraz najemca , o którym mowa w § 72, obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

CZĘŚĆ I 1. LUSTRACJA

§ 75

1. Każda Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata , w okresie pozostawania w likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności , gospodarności i rzetelności całości jej działania .Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Celem lustracji jest:
 - a) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu;
 - b) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków;
 - c) kontrola gospodarności , celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych;
 - d) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działaniu organów Spółdzielni;
 - e) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnianiu działalności Spółdzielni
3. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ja związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne i przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
4. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustracje i Walnemu Zgromadzeniu informacje o realizacji wniosków polustracyjnych.
5. Zarząd obowiązany jest na wniosek członka Spółdzielni wydać mu odpłatnie kopie protokołu lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
6. Minister właściwy ds. budownictwa , gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej ma prawo żądania informacji i danych , dotyczących organizacji i działalności Spółdzielni, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności Spółdzielni.
7. W przypadku naruszenia prawa przez Spółdzielnię minister występuje do właściwego związku rewizyjnego , w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustracje przeprowadza się na koszt Spółdzielni.
8. Lustracje , o której mowa w pkt-cie 7 związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza ma obowiązek wszcząć w ciągu 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra.

9. Podmiot przeprowadzający lustracje ma obowiązek przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi.
10. W przypadku nie wykonania przez Spółdzielnię wniosków z przeprowadzonej lustracji minister nakazuje jej uwzględnienie tych wniosków w terminie 3 miesięcy.

CZĘŚĆ Ł 2 do Ł 5 – skreślona-

CZĘŚĆ M PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 76


Uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli Członków zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 102-104 –skreślone-

§ 105

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym statucie zastosowanie mają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (Dz. U. 119/2003 , poz. 1116 z późn. zmianami) oraz ustawy z dnia 16.09.1982 r Prawo Spółdzielcze (Dz. U. Jt. 188/03 , poz. 1848 z późn. zmianami


.....
(Sekretarz WZ)


.....
(Przewodniczący WZ)

