

Spis treści

Rozdział I. Postanowienia ogólne	2
Rozdział II. Członkowie	2
Rozdział III. Prawa i obowiązki członków	4
A. Prawa członków	4
B. Obowiązki członków	5
C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	5
D. (uchylony)	6
E. Ustanie członkostwa	6
Rozdział IV. Tytuły prawne do lokali	6
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	7
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego), lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym	9
C. Odrębna własność lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego i lokalu o innym przeznaczeniu	11
D. Najem lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu	12
Rozdział V. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych	12
A. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych	12
B. Zamiana lokali	13
Rozdział VI. Ponoszenie kosztów budowy lokali	13
A. Wkłady mieszkaniowe	14
B. Wkłady budowlane	14
C. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	15
D. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali	16
a) Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	16
b) Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu	17
c) Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego	18
d) Przekształcanie najmu lokali	18
Rozdział VII. Zarządzanie nieruchomościami	18
A. Opłaty za używanie lokali	18
B. Konserwacja i naprawy lokali	20
C. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	21
D. Dodatkowe opłaty	21
Rozdział VIII. Organy Spółdzielni	21
A. Walne Zgromadzenie	22
B. Rada Nadzorcza	24
C. Zarząd	27
D. Rady osiedli	28
Rozdział IX. Gospodarka Spółdzielni	30
Rozdział X. Przepisy przejściowe i końcowe	30

SĄD REJONOWY
 VIII Wydział Gospodarczy
 Krajowego Rejestru Sądowego
 ul. Kożuchowska 8, 65-364 Zielona Góra
 tel. 68/322-02-87

Statut Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Zielona Góra.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Zielonej Góry.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) ustanawianie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i odrębnej własności lokali na warunkach określonych w Statucie,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni oraz nieruchomościami stanowiącymi własność członków i osób niebędących członkami Spółdzielni,
 - 7¹) sprawowanie Zarządu powierzonego nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli wyodrębnionych lokali; nieruchomość wspólną stanowią części budynku, urządzeń i gruntu, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, zgodnie z uchwałami w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Dla realizacji zadań określonych w ust. 1 i 2 Spółdzielnia:
 - 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
 - 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków i osób niebędących członkami Spółdzielni,
 - 3) może prowadzić zakłady produkcji pomocniczej - zakłady remontowo-budowlane, bądź inne zakłady usługowe dla potrzeb mieszkańców,
 - 4) może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
4. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych i spółki prawa handlowego.
5. Spółdzielnia prowadzi samodzielnie działalność na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

Rozdział II . Członkowie.

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest 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 dalej "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. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub osoba prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. 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, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 5

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 21 ust. 2 i § 24 ust. 4 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 21 ust. 1 i § 24 ust. 1 Statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 21 ust. 1 i § 24 ust. 1 Statutu, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 21 ust. 2 i § 24 ust. 4 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 21 ust. 1 i § 24 ust. 1 Statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu staje się członkiem Spółdzielni z chwilą złożenia deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Deklaracja powinna zawierać :
- 1) imię i nazwisko, PESEL oraz miejsce zamieszkania;
 - 2) nazwę i siedzibę oraz nr w KRS - w przypadku osoby prawnej;
3. Zarząd zawiadamia pisemnie osobę, o której mowa w ust. 2 o przyjęciu jej w poczet członków Spółdzielni w ciągu dwóch tygodni od dnia złożenia deklaracji.

§ 6

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, Pesel oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę, nr w KRS i siedzibę), datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
 2. Spółdzielnia przyjmuje nowych członków wprowadzając ich do rejestru, o którym mowa w ust. 1.
 3. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr zadłużeń członka względem Spółdzielni, w tym z tytułu opłat związanych z lokalem.
- Informacje z rejestru mogą być udostępniane:
- 1) na pisemny wniosek – członkowi Spółdzielni danej nieruchomości,
 - 2) na pisemny wniosek małżonkowi członka,
 - 3) organom Spółdzielni.

4. Szczegółowe zasady prowadzenia rejestru, o którym mowa w ust. 4 oraz udostępniania informacji z rejestru określa uchwała Rady Nadzorczej.

Rozdział III. Prawa i obowiązki członków.

A. Prawa członków.

§ 7

Członkowi Spółdzielni przysługuje :

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z zastrzeżeniem, że w skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu (w przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części – w odpowiedniej części, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej) oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo zgłaszania projektów uchwał na Walne Zgromadzenie i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad oraz prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał na zasadach określonych w Statucie,
- 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, na zasadach określonych w § 8 Statutu ,
- 7) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, na zasadach określonych w § 8 Statutu,
- 8) prawo do zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka,
- 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminie określonym w Statucie,
- 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
- 11) prawo do korzystania z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 12) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w Statucie,
- 13) prawo do żądania zawarcia umowy :
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 14) prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym w Statucie,
- 15) prawo do zamiany lokalu,
- 16) prawo do informacji odnośnie zmiany wysokości wnoszonych przez niego opłat z tytułu korzystania z lokali zgodnie z § 80 ust.4 Statutu,
- 17) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a po jego wyczerpaniu na drodze sądowej lub bezpośrednio na drodze sądowej; w przypadku wystąpienia na drogę sądową opłaty wnosi się w dotychczasowej wysokości,
- 18) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 19) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.

§ 8

1. Jeżeli członek chce zaznajomić się z dokumentami, o których mowa w § 7 pkt 6 lub otrzymać kopie dokumentów wymienionych w § 7 pkt 7 musi złożyć do Zarządu Spółdzielni pisemny wniosek, zawierający wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać lub których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 21 dni roboczych od daty złożenia wniosku.

2. Wysokość kosztów, jakie ponosi członek wnioskujący o sporządzenie odpisów i kopii dokumentów określa Rada Nadzorcza. Statut i regulaminy uchwalone na podstawie Statutu członek otrzymuje bezpłatnie.

3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta

pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę.

4. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

5. Uprawnienia przewidziane w § 7 pkt 6 i pkt 7 nie mogą naruszać ustawy o ochronie danych osobowych.

B. Obowiązki członków.

§ 9

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) (uchylony),
- 4) (uchylony),
- 5) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, zgodnie z uchwałą walnego zgromadzenia,
- 6) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu zgodnie z postanowieniami Statutu,
- 7) (uchylony),
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 9) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 11) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu lub przydziale,
- 12) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 13) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
- 14) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 15) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 16) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 17) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 18) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 10

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 2 miesięcy. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia ogłoszenia, jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

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

D. (uchylony)

§ 11 (uchylony)

E. Ustanie członkostwa.

§ 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 36 Statutu;
- 7) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 13

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 14 (uchylony)

§ 15 (uchylony)

§ 16 (uchylony)

§ 17

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

Rozdział IV. Tytuły prawne do lokali.

§ 18

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może :

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni na warunkach określonych w Statucie;
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni na warunkach określonych w Statucie;

- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni oraz garaże i miejsca postojowe.

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 19

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 20

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 21

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 20 Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 20 Statutu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. 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.

3. Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 20 Statutu.

4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom bliskim przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 22

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 78 ust. 1 i ust. 5 Statutu.

§ 23

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

2. (uchylony)

3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 24

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 25 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Osobą bliską zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała odpowiednio razem 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 § 78 ust. 1 i ust. 5 Statutu.

5. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 25

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 78 ust. 1 i ust. 5 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 78 ust. 1 i ust. 5 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni 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.

4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

5. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

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

7. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

8. Roszczenie, o którym mowa w ust. 7, 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.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego), lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

§ 26

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 27

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

4. Zbycie prawa do części lokalu jest dopuszczalne, jeżeli zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.

5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 28

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie

bezsuktecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 29

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 78 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 30

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim wypadku stosuje się odpowiednio przepis § 26.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 63 ust. 2 i 3 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 31

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

§ 32

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 33

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 34

1. Przepisy § 26 – § 33 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

2. Do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy § 26 – § 33. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady :

- 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu zgodnie z zasadami określonymi w Statucie,
- 2) w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt 1 stosuje się odpowiednio,
- 3) po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu

zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,

- 4) przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
- 5) członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu.

§ 35

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

C. Odrębna własność lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego i lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 36

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 37

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 36 Statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 38

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 36 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 36 Statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 36 pkt 1 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 39

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 36 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. 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 § 36 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 40

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

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.

§ 41

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 4.

§ 42

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 43

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 Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 44

Przepisy § 36 - § 43 Statutu stosuje się odpowiednio do domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu i ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

D. Najem lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

§ 45

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni (osobom fizycznym i osobom prawnym).
2. (uchylony).
3. Zasady wynajmowania lokali i ustalania wysokości czynszów najmu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. (uchylony).

§ 46

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.
2. Zasady wynajmowania lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym oraz zasady ustalania wysokości czynszów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. (uchylony).

Rozdział V. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych.

A. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych.

§ 47

Prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię przysługuje osobie, która w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 48

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Spółdzielnia w terminie nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Zasady i tryb przeprowadzania przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewnoszenia przez nią wpłat na poczet wkładu.

A. Wkłady mieszkaniowe.

§ 55

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 20 Statutu, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 56

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 21 i § 24 Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, zamieszczenia na stronie internetowej Sp-ni oraz przez publikację w prasie lokalnej.

2. 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 § 25 ust. 7 i 8 Statutu;

2) osoba, o której mowa w § 24 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

3. Zasady określone w ust. 1 nie dotyczą osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przewidziane w § 21 i § 24 Statutu.

§ 57

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

B. Wkłady budowlane.

§ 58

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności, o której mowa w § 36 Statutu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w § 36 Statutu, 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.

§ 59

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu po przeprowadzeniu przetargu zgodnie z § 48 Statutu.

§ 60

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

§ 61

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany odpowiadający wartości rynkowej lokalu po przeprowadzonym przez Spółdzielnię przetargu według zasad określonych w § 48 Statutu i w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

C. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 62

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z § 56 Statutu i regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 20 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 78 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2, jest opróżnienie lokalu.

4. Roszczenie o zwrot kwot określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2, jest zbywalne i podlega egzekucji.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 56 Statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 55 Statutu.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopráżnienia lokalu.

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 78 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

8. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 5, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 63

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka bądź osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, 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. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się dług z tytułu zobowiązań wobec Spółdzielni, obciążający członka bądź osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

D. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.

§ 64

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia, na warunkach określonych w Statucie przeniosła na członka własność lokalu.

2. (uchylony)

3. Członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, są uprawnieni do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na nich własność lokalu na warunkach określonych w Statucie.

4. 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, na warunkach określonych w Statucie.

§ 65

1. Wnioski członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wnioski osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Zarząd rozpatruje niezwłocznie z uwzględnieniem terminu określonego w § 68 Statutu. Zarząd powiadamia na piśmie wnioskodawcę o decyzji w sprawie rozpatrzenia jego wniosku o przeniesienie własności lokalu.

2. Wnioski najemców, o których mowa w § 64 ust. 4 Statutu, Zarząd rozpatruje niezwłocznie z uwzględnieniem terminu określonego w § 68 Statutu. Zarząd powiadamia na piśmie wnioskodawcę o decyzji w sprawie rozpatrzenia jego wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 66

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych wniosków o przeniesienie własności lokali.

2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na osoby wnioskujące przeniesienie na nich własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 67

Osoba wnioskująca zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązana wpłacić należności warunkujące zmianę tytułu, w terminie i wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten i wysokość należności powinny być podane w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 68

Spółdzielnia zawiera umowy, o których mowa w § 64 ust. 1, ust. 3 i ust. 4 Statutu w terminie 6 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 69

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

a) Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 70

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 § 20 ust. 1 pkt 1 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 § 78 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
3. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przeniesienie własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
4. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt 2, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

§ 71

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu zgodnie z § 70 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w § 24 Statutu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się § 62 Statutu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 72

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

b) Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu

§ 73

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 § 78 Statutu.

2. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w ust. 1, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

4. (uchylony)

§ 74

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu (własności domu jednorodzinnego), do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu lub prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu (domu jednorodzinnego) była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może

dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

3. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla ograniczonego prawa rzeczowego staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

§ 75

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

c) Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 76

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich :

- 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 § 78 Statutu.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, zgodnie z § 69 Statutu.

3. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

d) Przekształcanie najmu lokali.

§ 77

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. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w 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, 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.

Rozdział VII. Zarządzanie nieruchomościami.

A. Opłaty za używanie lokali.

§ 78

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale i eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją

i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale i eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 81 Statutu.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących 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 i z 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. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 81 Statutu.

5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

6. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

7. Koszy eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów, oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego, czynności kontrolno – konserwacyjnych wynikających z Prawa budowlanego, obsługi technicznej, ubezpieczenia oraz odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych wymienionych w ust. 3 i ust. 4 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku lub budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

9. Wysokość spłaty kredytów wraz z odsetkami ustalone są na podstawie odrębnych przepisów.

10. 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.

§ 79

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 78 ust. 1 – 4 Statutu;
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

11. Opłaty, o których mowa w § 78 Statutu przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni, a także zasady rozliczania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu za pobór ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody w rozliczeniach pomiędzy członkami oraz wynajmującymi lokale w zasobach Spółdzielni, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 3 ust. 2 pkt 7 Statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 78 ust. 1-4 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c. o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

5. 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, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości. Spłata tego kredytu będzie obciążać osoby posiadające prawa do lokali w nieruchomości obciążonej powyższym kredytem.

6. (uchylony)

§ 80

1. Opłaty, o których mowa w § 78 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 każdego miesiąca.

2. (uchylony)

3. (uchylony)

4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 78 ust. 1- 4 Statutu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków i wywozu nieczystości, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

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

6. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 78 Statutu Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

7. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

8. Za opłaty, o których mowa w § 78 Statutu, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby stale zamieszkujące z nimi w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność wyżej wymienionych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

9. Powyższe postanowienia stosuje się odpowiednio do osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

§ 81

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

3. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

B. Konserwacja i naprawy lokali.

§ 82

1. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i członków w dziedzinie konserwacji i naprawy lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.

3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz i na zewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkających obciąża członka Spółdzielni.
4. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

C. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.

§ 83

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

D. Dodatkowe opłaty.

§ 84

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

§ 85

1. Za odpisy, zaświadczenia, wyciągi oraz inne dokumenty wydawane na wniosek członka Spółdzielni oraz osób uprawnionych, Spółdzielnia może pobierać opłaty na zasadach i w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli ze Statutu wynika konieczność ustalenia wartości rynkowej lokalu, koszty tej wyceny ponosi członek lub osoba uprawniona. W przypadku rozliczenia wkładu budowlanego lub wkładu mieszkaniowego w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu, koszty określenia wartości rynkowej obciążają dany lokal.

Rozdział VIII .Organy Spółdzielni.

§ 86

1. Organami Spółdzielni są :
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Rady osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób przeprowadzania wyborów i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.
5. Członkowie Rady 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.
6. Członkowie Rady i Zarządu odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

A. Walne Zgromadzenie.

§ 87

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób, dlatego Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części.
3. Szczegółowe zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, z uwzględnieniem podziału administracyjnego na osiedla. Ponadto Rada Nadzorcza nie może zaliczać członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 88

1. Członek Spółdzielni ma prawo brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik członka Spółdzielni nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie, będące członkami Spółdzielni, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu, a także przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i inne osoby zaproszone przez Zarząd.

§ 89

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
- 11) upoważnienia Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 14) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli.

§ 90

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca, ustalając czas, miejsce i porządek obrad.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie :
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 91

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz pouczenie o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Pisemne zawiadomienia Spółdzielnia dostarcza za pomocą indywidualnych oddawczych skrzynek pocztowych.

§ 92

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie i jego części są ważne niezależnie od liczby obecnych na nich członków.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać : Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowywanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. Uchwały w sprawach zbycia nieruchomości oraz zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, podejmowane są zwykłą większością głosów z ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
8. Zarząd w terminie 21 dni od dnia obrad ostatniej części Walnego Zgromadzenia zobowiązany jest do stwierdzenia pod względem formalnym, podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał, które poddane były pod głosowanie zgodnie z porządkiem obrad. Podstawą stwierdzenia przez Zarząd podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał są protokoły poszczególnych części Walnego Zgromadzenia sporządzone zgodnie z § 95 Statutu.
9. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub jego częściach odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 93

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznawania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. 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.

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

§ 94

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.

2. Walne Zgromadzenie albo jego części wybierają Prezydium w składzie co najmniej : przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.

3. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu albo na jego poszczególnych częściach wybierają także ze swego grona:

1) Komisję mandatowo – skrutacyjną w składzie 3 osób, której zadaniem jest sprawdzenie listy członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu albo jego części, zbadanie ważności pełnomocnictw, o których mowa w § 88 ust. 1 i ust. 2 Statutu, ustalenie, czy Walne Zgromadzenie albo jego część zostały zwołane prawidłowo i czy są zdolne do podejmowania uchwał, a także obliczanie wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania. Komisja sprawdza także listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli zgłaszanych zgodnie ze Statutem i przeprowadza wybory w głosowaniu tajnym;

2) Komisję wnioskową – w składzie 3 osób, której zadaniem jest rozpatrzenie pod względem formalnym i merytorycznym zgłoszonych wniosków i przedstawienie ich Walnemu Zgromadzeniu albo jego części, z podziałem na wnioski kwalifikujące się do przyjęcia ze wskazaniem organu Spółdzielni odpowiedzialnego za realizację wniosku i wnioski kwalifikujące się do odrzucenia;

3) inne komisje w miarę potrzeb.

4. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.

5. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 95

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

2. Protokoły sporządzają także komisje Walnego Zgromadzenia albo jego części, które podpisują przewodniczący komisji i sekretarz komisji.

3. Protokoły wymienione w ust. 1 i ust. 2 przechowuje Zarząd co najmniej 10 lat.

B. Rada Nadzorcza.

§ 96

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 97

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 - 21 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbywanego przed upływem 3 lat od wyborów.

3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 98

1. Walne Zgromadzenie wybiera członków Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym spośród kandydatów, którzy muszą być zgłoszeni w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Liczba kandydatów jest nieograniczona.

2. Kandydat na członka Rady Nadzorczej musi być zgłoszony na piśmie i poparty przez co najmniej 30 członków Spółdzielni. Zgłoszenie powinno zawierać imię i nazwisko kandydata oraz adres, imiona i nazwiska członków zgłaszających kandydata wraz z ich podpisem. Kandydatem na członka Rady Nadzorczej może być osoba, która nie jest zatrudniona w Spółdzielni, nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, nie naruszała postanowień Statutu w ciągu kolejnych 3 lat oraz posiada niezbędną wiedzę z dziedziny funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Do zgłoszenia kandydata należy dołączyć oświadczenie zawierające jego pisemną zgodę na kandydowanie wraz z informacjami, o których mowa w ust. 2 zdanie trzecie. Zgłoszenie niespełniające powyższych warunków skutkuje nieujęciem osoby zgłaszanej na liście kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
4. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów spośród ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu albo we wszystkich jego częściach.
5. Jeżeli w wyniku głosowania nie zostanie wybrana wymagana w Statucie ilość członków Rady Nadzorczej, ponieważ kandydaci na członków Rady Nadzorczej otrzymali taką samą ilość głosów, o wyborze w skład Rady Nadzorczej decyduje najniższy numer członkowski wynikający z rejestru członków prowadzonego przez Spółdzielnię.
6. Postanowienia § 92 ust. 8 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 99

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach :
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie;
 - 2) zrzeczenia się mandatu;
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w trakcie kadencji, wchodzi członek wybrany w wyborach uzupełniających na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
3. Członek ten zachowuje mandat do końca kadencji Rady Nadzorczej.

§ 100

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej organów, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi :
 - 1) dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - 2) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w pkt 1.
2. W przypadku nieobecności członka Rady Nadzorczej na posiedzeniu ryczałt, o którym mowa w ust. 1 zostanie pomniejszony proporcjonalnie do ilości posiedzeń Rady Nadzorczej, które odbyły się w danym miesiącu. Nie przysługuje ryczałt w miesiącu, w którym nie odbywają się posiedzenia.

§ 101

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności :
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz rocznych sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub jego rodziny oraz reprezentowania Spółdzielni przy

- tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalenie regulaminu Zarządu,
 - 10) uchwalenie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
 - 11) uchwalenie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 12) uchwalenie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
 - 13) uchwalenie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
 - 14) uchwalenie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 15) uchwalenie szczegółowych zasad korzystania przez członków z lokali użytkowych i garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 16) uchwalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 17) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
 - 18) ustalanie liczby członków rad osiedli i podziału mandatów na poszczególne części Walnego Zgromadzenia,
 - 19) uchwalenie regulaminu rad osiedli i koordynowanie działalności nadzorczo – kontrolnych rad osiedli,
 - 20) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i od decyzji rad osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
 - 21) uchylanie uchwał rad osiedli, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, Statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej. Decyzję o uchyleniu wraz z uzasadnieniem Rada Nadzorcza przedkłada właściwej radzie osiedla,
 - 22) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie (§ 90 ust. 4),
 - 23) (uchylony)
 - 24) uchwalenie regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 25) uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 26) uchwalenie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz ustalania wysokości czynszów najmu,
 - 27) uchwalenie innych regulaminów przewidzianych przepisami Statutu,
 - 28) uczestniczenie w lustracji i kontroli Spółdzielni oraz nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 29) uchwalenie dodatkowych funduszy celowych,
 - 30) inne działania wymienione w Statucie lub ustawie.
 - 31) (uchylony)
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 102

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołują przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na 3 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w terminie 30 dni od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru Rady Nadzorczej, w celu jej ukonstytuowania. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinny być także zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 103

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 104

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy rady oraz pracy komisji.

3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 105

W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w § 86 ust. 5 Statutu, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Decyzję w sprawie uchylenia zawieszenia bądź odwołania zawieszonego członka Rady Nadzorczej podejmuje najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 106

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin.

C. Zarząd.

§ 107

1. Zarząd składa się z dwóch osób, w tym prezesa i jego zastępcy wybranych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą. Jeżeli członkami Spółdzielni są również osoby prawne, członkiem Zarządu może być osoba niebędąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
2. Kandydata na prezesa i zastępcę prezesa wybiera się w drodze konkursu na warunkach określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium (§ 92 ust. 1). Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu przez Radę Nadzorczą zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 108

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni w szczególności :
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz ustanawiania praw do lokali,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie okresowych sprawozdań i rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w ramach udzielonych pełnomocnictw,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) składanie sprawozdań radzie osiedla o realizacji wniosków i uchwał kierowanych do Zarządu przez rady osiedli w trybie ustalonym w regulaminie rady osiedla.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 109

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

§ 110

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

§ 111

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

D. Rady osiedli.**§ 112**

1. Rada Osiedla składa się z 11 – 21 członków wybranych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia na okres 4 lat spośród członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu w ramach podziału administracyjnego na osiedla. Jeżeli na terenie osiedla działa więcej niż jedna część Walnego Zgromadzenia, każdej części Walnego Zgromadzenia przysługuje co najmniej jeden mandat w Radzie Osiedla, przy czym liczba mandatów powinna być proporcjonalna do liczby członków wchodzących w skład tej części Walnego Zgromadzenia.
2. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli i podział mandatów na poszczególne części Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza, z uwzględnieniem § 87 ust. 3 Statutu.
3. Członek posiadający więcej niż jedno prawo do lokalu może brać udział tylko w zebraniu jednej części Walnego Zgromadzenia i według tej zasady kandydować do Rady Osiedla.
4. Kandydatem na członka Rady Osiedla może być osoba, która nie jest zatrudniona w Spółdzielni, nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, nie naruszała postanowień Statutu w ciągu kolejnych 3 lat oraz posiada niezbędną wiedzę z dziedziny funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej.

§ 113

1. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera Radę Osiedla w ramach podziału administracyjnego na osiedla, w głosowaniu tajnym spośród kandydatów, którzy muszą być zgłoszeni w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Liczba kandydatów jest nieograniczona.
2. Kandydat na członka Rady Osiedla musi być zgłoszony na piśmie i poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w ramach podziału administracyjnego na osiedla, z którego członek kandyduje do Rady Osiedla. Zgłoszenie powinno zawierać imię i nazwisko kandydata oraz adres, imiona i nazwiska członków zgłaszających kandydata wraz z ich podpisem. Kandydatem na członka Rady Osiedla może być osoba, która nie jest zatrudniona w Spółdzielni, nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, nie naruszała postanowień Statutu w ciągu kolejnych 3 lat oraz posiada niezbędną wiedzę z dziedziny funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Do zgłoszenia kandydata należy dołączyć oświadczenie zawierające jego pisemną zgodę na kandydowanie wraz z informacjami, o których mowa w ust. 2 zdanie trzecie. Zgłoszenie niespełniające powyższych warunków skutkuje nieujęciem osoby zgłaszanej na liście kandydatów na członków Rady Osiedla.
4. Zarząd Spółdzielni sporządza listę kandydatów do Rad Osiedli w oparciu o zgłoszenia dokonane zgodnie z ust. 2 i ust. 3. Lista jest sporządzona w porządku alfabetycznym.

§ 114

1. Wybory do Rady Osiedla przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej sporządzonej dla każdej Rady Osiedla odrębnie, z podziałem na części Walnego Zgromadzenia wynikającej z podziału administracyjnego na osiedla, na której umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów.

2. Za osoby wybrane do poszczególnych Rad Osiedli uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów spośród ogólnej liczby członków uczestniczących w odpowiedniej części Walnego Zgromadzenia.
3. Jeżeli w wyniku głosowania nie zostanie wybrana wymagana w Statucie ilość członków Rady Osiedla, ponieważ kandydaci na członków Rady Osiedla otrzymali taką samą ilość głosów, o wyborze w skład Rady Osiedla decyduje najniższy numer członkowski wynikający z rejestru członków prowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Postanowienia § 92 ust.8 Statutu stosuje się odpowiednio.
5. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Osiedla zwołuje Zarząd Spółdzielni.

§ 115

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie działania innej części Walnego Zgromadzenia. Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez tę część Walnego Zgromadzenia, przed upływem okresu na jaki został wybrany zwykłą większością głosów, jeżeli nie wywiązuje się ze swych obowiązków, a w szczególności bez usprawiedliwienia nie bierze udziału w posiedzeniach Rady Osiedla.
3. W razie ustąpienia członka Rady Osiedla, odwołania go, utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni lub wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu na terenie danego osiedla – na jego miejsce do końca kadencji wchodzi zastępca, który w wyborach uzyskał kolejno największą ilość głosów.

§ 116

Do zakresu działania Rady Osiedla należy :

- 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą oraz wyrażanie opinii przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
- 3) opiniowanie kandydatów na kierownika osiedla i jego zastępców oraz stawianie wniosków o ich odwołanie,
- 4) sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością kierownika osiedla i jego zastępców,
- 5) wytyczanie kierunków i koordynowanie działalności społecznej i kulturalnej na terenie osiedla,
- 6) stawianie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
- 7) organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej,
- 8) organizowanie czynów społecznych w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
- 9) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego, organizowanie rozjemstwa,
- 10) współdziałanie z organami rady miejskiej i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
- 11) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla,
- 12) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla.

§ 117

1. Członkom Rady Osiedla przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Osiedla i jej organów, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i wynosi :

- 1) dla Przewodniczącego Rady Osiedla 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
- 2) dla pozostałych członków Rady Osiedla 7 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w pkt 1.

2. W przypadku nieobecności członka Rady Osiedla na posiedzeniu ryczałt, o którym mowa w ust. 1 zostanie pomniejszony proporcjonalnie do ilości posiedzeń Rady Osiedla, które odbyły się w danym miesiącu. Nie przysługuje ryczałt w miesiącu, w którym nie odbywają się posiedzenia.

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

Rozdział IX. Gospodarka Spółdzielni.

§ 118

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 119

1. Fundusze Spółdzielni stanowią :
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe :
 - 1) fundusz na remonty,
 - 2) fundusz świadczeń socjalnych.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt 3 oraz w ust. 2 pkt 1 oraz w ust. 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
5. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

§ 120

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

Rozdział X. Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 121

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

§ 122

1. Postanowienia § 97 ust. 3 Statutu - liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka Rady Nadzorczej.
2. Postanowienia § 97 ust. 2 i § 112 Statutu mają zastosowanie do Rady Nadzorczej i Rad osiedli powołanych po dniu zarejestrowania zmian Statutu.

§ 123

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Walne Zgromadzenie Członków Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zielonej Górze, które odbyło się w pięciu częściach w dniach 5,6,7,12,13 czerwca 2018 roku zatwierdziło tekst jednolity Statutu Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą nr 8/2018 w sprawie zatwierdzenia tekstu jednolitego Statutu Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zielona Góra, dnia 20.06.2018 r.

Zielonogórska
Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Morełowa 34
65-434 Zielona Góra
Regon 000493439, NIP 929-011-20-82
www.zielonogorska-sm.pl

Z-CA PREZESA
ds. techniczno - eksploatacyjnych

Tomasz Kasprzyszak

Zarząd Spółdzielni

PREZES ZARZĄDU

Dariusz Maćkowiak

SĄD REJONOWY
VIII Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego
ul. Kożuchowska 6, 65-001 Zielona Góra
tel. 68 922 44 44