

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „RADNA” w Warszawie

Tekst jednolity opracowany na podstawie:

- 1) Uchwały Nr 1/08.11.2007/W.ZGR Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna” w Warszawie z dnia 08 listopada 2007 roku,
- 2) Uchwały Nr 11/WZ/17/09/2013 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna” z dnia 17 września 2013 roku,
- 3) Uchwały Nr 12/WZ/17/09/2013 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna” z dnia 17 września 2013 roku,
- 4) Uchwały Nr 11/WZ/02/12/2014 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna” z dnia 2 grudnia 2014 roku,
- 5) Uchwały Nr 9/WZ/23/06/2016 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna” z dnia 23 czerwca 2016 roku,
- 6) Uchwały Nr 13/WZ/23/11/2016 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna” z dnia 23 listopada 2016 roku,
- 7) Uchwały Nr 14/WZ/23/11/2016 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna” z dnia 23 listopada 2016 roku,
- 8) Uchwały Nr 15/WZ/23/11/2016 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna” z dnia 23 listopada 2016 roku,
- 9) Uchwały Nr 9/WZ/12/09/2018 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna” z dnia 12 września 2018 roku,
- 10) Uchwały Nr 10/WZ/12/09/2018 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Radna” z dnia 12 września 2018 roku.

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Radna” w Warszawie, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie następujących ustaw:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 roku Nr 188, poz. 1848, z późniejszymi zmianami),
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 roku Nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami),
 - 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku Nr 80, poz. 903, z późniejszymi zmianami),

- 4) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266, z późniejszymi zmianami),
- 5) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz.2603, z późniejszymi zmianami),
- 6) ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2005 roku Nr 175, poz.1459, z późniejszymi zmianami),
- 7) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz.93, z późniejszymi zmianami),
- 8) innych ustaw,
- 9) oraz niniejszego Statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest określony.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest:

- 1) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków,
- 2) zapewnienie jej członkom stałego wzrostu wartości nieruchomości,
- 3) stwarzanie warunków zaspokajania potrzeb społeczno-wychowawczych i kulturalno-oświatowych,
- 4) podejmowanie działań na rzecz ochrony środowiska.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) nabywanie gruntów pod inwestycje realizowane przez Spółdzielnię,
- 2) nabywanie na własność gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni na podstawie innego tytułu prawnego, w tym przekształcanie prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 4) 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 ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży, wynajmowania, wdzierżawiania, oddawania w leasing, oddawania w użyczenie lub oddawania do

- używania na podstawie innego tytułu prawnego znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) budowa, rozbudowa i ulepszanie infrastruktury technicznej w celu zaspokojenia zgłaszanych potrzeb członków,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 9) zbywanie, wynajmowanie, wdzierżawianie, oddawanie w leasing, użyczenie lub oddawanie do używania na podstawie innego tytułu prawnego lokali stanowiących własność Spółdzielni; zbyciu nie podlegają lokale użytkowe z wyjątkiem tych, do których ustanowiono spółdzielcze prawo własnościowe oraz tych do których osobom uprawnionym przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego prawa własnościowego
 - 10) zbywanie, wdzierżawianie, oddawanie w leasing, użyczenie lub oddawanie do używania na podstawie innego tytułu prawnego nieruchomości gruntowych,
 - 11) wdzierżawianie, oddawanie w leasing, użyczenie lub oddawanie do używania na podstawie innego tytułu prawnego powierzchni ścian i dachów nieruchomości budynkowych,
 - 12) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 13) prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 14) prowadzenie działalności projektowej, usługowej, wytwórczej i budowlanej, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3.
 - 15) prowadzenie działalności operatora telekomunikacyjnego bez koncesji.
2. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. Spółdzielnia może też zakładać takie organizacje i przystępować do nich.
 3. Działalność określona w ust. 1 pkt. 3,4,5 w zakresie budownictwa może być podjęta na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

Powstanie członkostwa

§ 5

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.

2. 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.
3. 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.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
6. 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 od dnia wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób uprawnionych zgodnie z postanowieniami Statutu złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem punktu 6 poniżej;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię do wystąpienia do sądu z wnioskiem o określenie osoby uprawnionej do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

§ 6

1. Osoby przystępujące do Spółdzielni stają się jej członkami z chwilą wystąpienia zdarzenia, z którym Statut wiąże nabycie członkostwa wskazanych w § 5 ust. 6.
2. Warunkiem przyjęcia na członka właściciela lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać:
 - 1) Imię i nazwisko, a dla osoby prawnej nazwę firmy,
 - 2) Adres zamieszkania lub adres siedziby osoby prawnej,
 - 3) PESEL dla osoby fizycznej,
 - 4) Regon i NIP dla osoby prawnej,
 - 5) Regon i NIP dla osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą wraz z zaświadczeniem z CEIDG,
 - 6) Informacji odpowiadającej aktualnemu odpisowi z KRS dla osoby prawnej,
 - 7) Nr telefonu kontaktowego celem ustalenia możliwości dostępu do lokalu w przypadku awarii lub innego niebezpieczeństwa,
 - 8) Adres do korespondencji oraz adres poczty elektronicznej,
 - 9) Zobowiązanie o informowaniu Spółdzielni o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji.
3. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia właściciela lokalu w poczet członków Spółdzielni, który spełnia warunki określone w ust. 2 powyżej.
6. Zarząd może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby, o której mowa w ust. 5, jeżeli w czasie rozpatrywania wniosku istnieją podstawy do jej wykluczenia albo wykreślenia.
7. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków osób, powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia spełnienia warunków, o których mowa w § 6 ust. 2. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu czternastu dni od daty podjęcia uchwały.
8. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków winna zawierać uzasadnienie i pouczenie o możliwości złożenia odwołania.

§ 7

1. Spółdzielnia może przyjąć w poczet członków taką ilość właścicieli lokali, jaka odpowiada liczbie lokali stanowiących przedmiot prawa odrębnej własności, z zastrzeżeniem szczególnych postanowień Statutu.
2. Członkami Spółdzielni są osoby ubiegające się o spółdzielcze lokatorskie prawa do nowo budowanych lokali mieszkalnych finansowanych ze środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

(*uchylony*)

Prawa i obowiązki członków

1. Członkom Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) prawo do udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału z głosem stanowiącym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku jego obrad określonych spraw,
- 4) prawo do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka,
- 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo przeglądania w biurze Spółdzielni rejestru członków. Rejestr członków oprócz informacji, o których mowa w art. 30 ustawy – Prawo spółdzielcze zawierać może również informacje o zadłużeniach członka wobec Spółdzielni,
- 7) prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,
- 8) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych; koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
- 9) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
- 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sposób i w terminach określonych w Statucie,
- 11) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszelkich urządzeń i usług oraz wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
- 12) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu na warunkach określonych w Statucie,
- 13) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego członkom przysługują spółdzielcze prawa własnościowe albo lokatorskie,
- 14) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej i korzystania ze świadczeń określonych w statucie,
- 15) prawo wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; Spółdzielnia ma prawo odmówić członkowi wglądu do przedmiotowych umów jeżeli

naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje obawa, że członek wykorzysta uzyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i wyrządzi w ten sposób Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie

- 16) prawo do uzyskania zaświadczenia potwierdzającego przysługujące mu prawo do lokalu. Pierwsze zaświadczenie jest bezpłatne, za kolejne pobiera się opłatę w wysokości 10 zł.
 - 17) inne prawo określone w ustawach i w Statucie.
2. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.
 3. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta przed organami Spółdzielni w tym również na Walnym Zgromadzeniu.

§ 10

1. Członkowie Spółdzielni są obowiązani:

- 1) W przypadku przysługującego im spółdzielczego prawa do lokali uczestniczyć w wydatkach związanych z nabyciem gruntów lub przekształceniem wieczystego użytkowania gruntów na własność w części przypadającej na ich lokale, budową, rozbudową i ulepszaniem infrastruktury technicznej w części wspólnej nieruchomości, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,
- 2) W przypadku gdy są właścicielami lokali uczestniczyć w wydatkach związanych z nabyciem gruntów lub przekształceniem wieczystego użytkowania gruntów na własność w części przypadającej na ich lokale, budową, rozbudową i ulepszaniem infrastruktury technicznej w części wspólnej nieruchomości, eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,
- 3) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 4) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 5) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że członkostwo uzyskali w związku z nabyciem spółdzielczego prawa do lokalu lub własności tego lokalu w drodze:
 - a) dziedziczenia,
 - b) zapisu,
 - c) umowy,
 - d) licytacji,
 - e) zamiany,
 - f) przysługującego roszczenia,

- g) w przypadku zawarcia związku małżeńskiego z członkiem spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawo, jeżeli wkład związany z prawem do lokalu został już wniesiony,
 - h) lub też rozszerzenia umowy małżeńskiej.
- 6) uiszczać terminowo opłaty związane z uczestnictwem w nabyciu gruntów, kosztach budowy infrastruktury technicznej części wspólnej nieruchomości, kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz z zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów, a także inne opłaty przewidziane w Statucie, wynikające z uchwał organów Spółdzielni i przez nią naliczone,
 - 7) zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o wszelkiej zmianie danych przekazanych do Spółdzielni, a zwłaszcza aktualnego adresu zamieszkania. Niepodjęcie pisma skierowanego listem poleconym za potwierdzeniem odbioru w wyniku nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu zamieszkania lub nie podjęcie awiza w terminie uważa się za doręczone skutecznie i prawidłowo,
 - 8) podejmować kierowaną do nich korespondencję, a w wypadku dyspozycji kierowania korespondencji na inny wskazany adres, ponosić dodatkowe koszty wysyłki,
 - 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji zadań ustawowych i statutowych,
 - 10) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 11) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach liczby osób zameldowanych lub zamieszkujących w lokalu,
 - 12) informować Spółdzielnię o wskazaniach przyrządów pomiarowych mających wpływ na rozliczenie opłat eksploatacyjnych i umożliwić ich kontrolę,
 - 13) udostępnić lokal w celu wykonania koniecznych napraw związanych z modernizacją lub usuwaniem awarii oraz w celu kontroli, obowiązujących legalizacji i norm urządzeń i przyrządów do pomiaru i regulacji dostaw energii, gazu i wody,
 - 14) przestrzegać regulaminu ładu i porządku domowego w nieruchomościach Spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
 - 15) przestrzegać innych obowiązków określonych w ustawach i w Statucie.
2. Za opłaty solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni i osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 3. Odpowiedzialność osób stale zamieszkujących ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze

§ 11

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:
 - 1) od uchwały Zarządu do Rady Nadzorczej,
 - 2) od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia. Od uchwał Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
2. Odwołanie od uchwał organów Spółdzielni wnosi się w terminie 30 dni od dnia ich doręczenia.
3. Uchwały organów Spółdzielni powinny zawierać:
 - 1) oznaczenie organu podejmującego uchwałę,
 - 2) datę podjęcia uchwały,
 - 3) oznaczenie strony lub stron których uchwała dotyczy,
 - 4) powołanie podstawy prawnej,
 - 5) rozstrzygnięcie,
 - 6) uzasadnienie, chyba że rozstrzygnięcie w całości uwzględnia wnioski strony,
 - 7) pouczenie, czy i w jakim trybie służy członkowi odwołanie w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym lub sądowym,
 - 8) podpisy upoważnionych osób.
4. Sprawy w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym są wszczynane przez Spółdzielnię lub na wniosek zainteresowanych członków.
5. Sprawy wnoszone przez członków do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli są one skomplikowane – w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich wniesienia. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd zawiadamia zainteresowanych członków na piśmie.
6. Od uchwał Zarządu przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie odwołania w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym jest ostateczna.
7. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia.
8. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na trzydzieści dni przed jego zwołaniem.
9. O uchwałach Zarządu lub Rady, które dotyczą ogółu albo poszczególnych grup członków, zawiadamia się członków poprzez wywieszenie informacji dotyczącej treści podjętych uchwał oraz sposobie zapoznania się z ich treścią. Informacje te wywiesza się w biurze Spółdzielni na tablicach ogłoszeniowych oraz na klatkach schodowych budynków. Termin

trzydziestu dni do wniesienia odwołania od takich uchwał w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym biegnie od dnia ich wywieszenia. Informację o dacie wywieszenia zamieszcza się w treści komunikatu.

10. W sprawach mniejszej wagi dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni wniosek członka Spółdzielni może być rozpatrzony w formie pisemnego rozstrzygnięcia podejmowanego przez Zarząd lub upoważnionego pracownika.
11. Osoba niezadowolona z rozstrzygnięcia może żądać podjęcia uchwały przez Zarząd w terminie 30 dni od doręczenia rozstrzygnięcia.

§ 12

1. Uchwałę organu odwoławczego wraz z uzasadnieniem należy doręczyć odwołującemu się w terminie czternastu dni od dnia podjęcia uchwały.
2. Korespondencja zwrócona na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu trzydziestu dni, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
4. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
5. Na każdym etapie postępowania wewnątrzspółdzielczego członek Spółdzielni ma prawo zaskarżyć uchwałę organu Spółdzielni do sądu.
6. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Ustanie członkostwa

§ 13

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,
 - 7) powstania wspólnoty mieszkaniowej, na podstawie uchwały właścicieli posiadających większościowy udział w nieruchomości wspólnej lub wyodrębnienia na własność ostatniego lokalu w danym budynku.

2. W razie ustania członkostwa zwrot udziałów powinien być dokonany równocześnie ze zwrotem wkładu mieszkaniowego lub budowlanego albo ze zwrotem kwot wpłaconych na wkład mieszkaniowy lub budowlany.

§ 14

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

§ 15

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) narusza dobre obyczaje,
 - 3) narusza postanowienia Statutu lub regulaminów Spółdzielni,
 - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni a w szczególności opłat na rzecz Spółdzielni. Przez uporczywe uchylanie uważa się między innymi powstanie zobowiązania przekraczającego równowartość sześciu miesięcznych opłat związanych z używaniem lokalu,
 - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 6) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.
3. Za rażące niedbalstwo uważa się w szczególności sytuacje w której pomimo nie wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni członek nie kontaktuje się ze Spółdzielnią w sprawie spłaty przeterminowanych zobowiązań lub nie realizuje przyjętych ustaleń o spłacie zadłużenia i nie informuje Spółdzielni o przyczynach braku spłaty zadłużenia.

§ 16

1. Członek Spółdzielni może być z niej wykreślony, jeżeli jego członkostwo z przyczyn przez niego nie zawinionych stało się bezprzedmiotowe.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy:
 - 1) członek zbył prawo do lokalu lub nastąpiło wygaśnięcie jego spółdzielczego prawa do lokalu,
 - 2) nie przysługuje mu odrębna własność lokalu ani spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
 - 3) *(uchylony)*
 - 4) *(uchylony)*
 - 5) *(uchylony)*
 - 6) *(uchylony)*
3. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być wykreślony z rejestru członków spółdzielni, w szczególności w przypadku gdy nie wykonuje zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni a jego zadłużenie przekracza równowartość sześciu miesięcznych opłat związanych z użytkowaniem lokalu.
4. *(uchylony).*

§ 17

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.
2. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego członka pisemnie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia ze Spółdzielni lub wykreślenia z rejestru członków. Zawiadomienie powinno być doręczone, co najmniej na czternaście dni przed terminem Rady Nadzorczej i zawierać uzasadnienie wniosku oraz informację o prawie członka do złożenia wyjaśnień. Jeżeli zainteresowany członek prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie na posiedzenie Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału. Uchwałę wraz z uzasadnieniem oraz wskazaniem trybu i terminu wniesienia odwołania doręcza się członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę w terminie czternastu dni od jej podjęcia
3. Wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) Bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia;
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały rady;
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;

- 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
4. Członek wykreślony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru jej członków ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz być obecny na jego obradach przy rozpatrywaniu jego odwołania i je popierać.
 5. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
 6. O terminie Walnego Zgromadzenia, odwołujący się do tego organu, powinien być zawiadomiony pisemnie przez Zarząd pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem, na co najmniej czternaście dni przed terminem tegoż zgromadzenia. Jeżeli zainteresowany, prawidłowo powiadomiony o terminie, nie przybędzie i nie przedłoży usprawiedliwienia swojej nieobecności, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
 7. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli odwołujący się usprawiedliwi opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami, a opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy.
 8. O uchwale Walnego Zgromadzenia Odwołujący powinien być powiadomiony w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

§ 18

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

ROZDZIAŁ III PRAWA DO LOKALI

Postanowienia ogólne

§ 19

1. W budynkach stanowiących własność albo współwłasność Spółdzielni członkom przysługuje prawo używania lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu o powierzchni odpowiadającej wielkości udziałów przypadających na dany lokal określony uchwałami Zarządu Spółdzielni o przedmiocie odrębnej własności dla poszczególnych nieruchomości.
2. Członkowi Spółdzielni, w zależności od rodzaju wniesionego wkładu i zawartej ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu, może przysługiwać :
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

- 2) własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, jeżeli zostało uzyskane od Spółdzielni przed dniem 31 lipca 2007 r. lub nabyte od innej osoby,
 - 3) odrębną własność lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia może wolne lokale mieszkalne, a także lokale o innym przeznaczeniu oddawać w użytkowanie lub zbywać, wynajmować, wdzierżawiać oraz oddawać w leasing w drodze przetargu. Zbyciu nie podlegają lokale użytkowe z wyjątkiem tych, do których ustanowiono spółdzielcze prawo własnościowe oraz tych do których osobom uprawnionym przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego prawa własnościowego.
 4. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu zbycie tego prawa przez Spółdzielnię na rzecz innych osób odbywa się w drodze przetargu według zasad określonych w § 20.
 5. Lokale mieszkalne na prawie lokatorskim - wolne od roszczeń prawnych - przejęte przez Spółdzielnię, na mocy jednostronnej czynności prawnej Spółdzielnia przejmuje na swoją własność po spłacie zobowiązań wobec wierzycieli.
 6. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od członków korzystających tego z lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 20

1. Lokale będące własnością Spółdzielni nieobciążone prawami osób trzecich są zbywane, lub oddawane do używania na podstawie innego tytułu prawnego w drodze przetargu z zastrzeżeniem ust. 2 oraz z zastrzeżeniami § 4 ust. 1 pkt. 9 i § 19 ust. 3.
2. W drodze bezprzetargowej lokale określone w ust 1 można oddawać do używania osobom, które posiadały tytuł do tego lokalu i mają do niego roszczenie.
3. Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni.
4. Dla lokali określonych w ust 1, do których Spółdzielnia zamierza podpisać umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności stosuje się niżej wymienione zasady:
 - 1) cenę wywoławczą będącą wysokością odpowiedniego wkładu określa Zarząd Spółdzielni w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego dotyczący tego lokalu. W przypadku braku ofert Zarząd Spółdzielni przeprowadza drugi przetarg, w którym może obniżyć w drodze uchwały cenę wywoławczą lokalu ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu do wysokości 50% jej wartości. Dalszy brak ofert upoważnia Zarząd Spółdzielni do ustalenia wysokości wkładu budowlanego będącego wartością sprzedaży odpowiedniego prawa do danego lokalu w drodze rokowań,
 - 2) przetarg przeprowadza się w formie:
 - a) przetargu ustnego nieograniczonego;
 - b) przetargu ustnego ograniczonego;
 - c) przetargu pisemnego nieograniczonego;
 - d) przetargu pisemnego ograniczonego;

- 3) przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty,
- 4) przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób, z zastrzeżeniem, iż pierwszeństwo w uzyskaniu prawa do lokalu przysługuje członkom Spółdzielni,
- 5) o zastosowanej formie przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą.

§ 21

1. Lokalem w rozumieniu Statutu jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu.
2. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu Statutu, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Postanowienie to stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.
3. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym znajduje się dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej "pomieszczeniami przynależnym".

Umowa o budowę lokalu

§ 22

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, bądź inną osobą ubiegającą się o prawo odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu lub umowę ustanawiającą prawo do lokalu.
2. Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) osoby ubiegające się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, bądź prawa odrębnej własności lokalu,
 - 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 3) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie. Przez wkład mieszkaniowy należy rozumieć różnicę między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu,

- 4) określenie zasad spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal,
 - 5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 6) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 7) określenie zasad finansowania gruntów,
 - 8) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu,
 - 9) planowany termin ukończenia budowy, termin i wysokość wpłat na poczet wkładu lub ceny,
 - 10) zasady rozliczeń w przypadku rozwiązania umowy,
 - 11) wskazanie uchwały Rady Nadzorczej, która określa zasady finansowania i rozliczania danej inwestycji.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
 4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu na trzy miesiące naprzód ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego, gdy członek spółdzielni lub jego następcą prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu albo własności lokalu zbudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione; gdy umowa dotyczy lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia może ją wypowiedzieć również w razie niedotrzymania przez członka innych warunków umowy.
 5. O możliwości i terminie uzyskania prawa do lokalu, do którego wygasło prawo innej osoby, powiadamia się niezwłocznie indywidualnie osoby, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy.
 6. Zgłaszające się osoby w zależności od rodzaju złożonego wniosku oraz rodzaju wygasłego prawa, zawierają ze Spółdzielnią bądź umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, bądź umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Wkład mieszkaniowy i budowlany

§ 23

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany. Wysokość wkładu określa Zarząd Spółdzielni.

§ 24

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona do Spółdzielni przez członka Spółdzielni ubiegającego się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na pokrycie części kosztu budowy mieszkania. Wysokość wkładu stanowi różnicę między kosztem

budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskana przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków.

2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni przez członka lub inne osoby ubiegające się o ustanowienie prawa odrębnej własności na pokrycie pełnego kosztu budowy.
3. Przez koszt budowy, o którym mowa w ust. 1 i 2, rozumie się część kosztów inwestycji przypadającą na budowany lokal.
4. Terminy wpłaty wkładu określa umowa o budowę lokalu, a w zakresie przekraczającym kwoty przewidziane w umowie ustala Zarząd Spółdzielni.
5. Przed przystąpieniem do realizacji każdej inwestycji Rada Nadzorcza ustala zasady jej finansowania i rozliczania.
6. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 25

1. Sfinansowanie wkładu z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu może nastąpić lub za wyraźną zgodą tych członków, których obciąży spłata tego kredytu wraz z odsetkami, bądź w celu pokrycia takich wymagalnych, a brakujących wpłat, bez których terminowe finansowanie budowy byłoby utrudnione.
2. Kwestionowanie zasadności wpłat na poczet wkładu, także w drodze postępowania sądowego, nie zwalnia członka z obowiązku ich terminowego wnoszenia.

§ 26

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu a poniesionym kosztem budowy, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek lub inna osoba, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.

§ 27

1. Określenia wartości rynkowej lokalu dokonuje się w drodze wyceny sporządzonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na koszt wnioskodawcy.
2. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu w wyniku przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu wnosi wkład budowlany w kwocie zaoferowanej w trakcie przetargu.
3. Wysokość wkładu mieszkalnego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokali.

§ 28

Członek Spółdzielni ubiegający się o zamianę lokalu na poczet należnego wkładu wnosi, w zależności od rodzaju prawa do zwalnianego lokalu:

- wkład mieszkaniowy zwaloryzowany proporcjonalnie do jego wartości rynkowej,
- wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej.

Ustanawianie prawa do lokalu

§ 29

1. W zależności od treści zawartej ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu członek Spółdzielni może uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, bądź udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Unormowania statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio do lokalu użytkowego, garażu oraz udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, chyba, że co innego wynika z unormowań szczególnych Statutu i przepisów ustawowych.

§ 30

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje w chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy ustanawiającej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Prawo odrębnej własności lokalu powstaje na podstawie zawartej między członkiem a Spółdzielnią umowy notarialnej o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu z członkami, którzy zawarli ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu, zawiera Spółdzielnia w terminie dwóch miesięcy po wybudowaniu lokalu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
4. Jednak na żądanie członka spółdzielcze prawo do lokalu Spółdzielnia ustanawia w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
5. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić po dokonaniu spłaty wszystkich wymaganych wpłat na poczet wkładu i innych zobowiązań wobec Spółdzielni określonych w Statucie.
6. Koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokali, w szczególności: zawarcia umowy notarialnej, założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej, ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

§ 31

1. Na wniosek członka Spółdzielni umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zawiera się także ze współmałżonkiem członka, zaś umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu nadto ze wskazanymi przez członka osobami, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. O wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, o rozwiązaniu umowy o budowę lokalu lub o ustaniu członkostwa osoby pozostającej w związku małżeńskim Spółdzielnia powiadamia pisemnie współmałżonka tej osoby i inne osoby, którym te prawa przysługują.

§ 32

1. Na wniosek zainteresowanego członka Spółdzielni, w ramach możliwości dokonuje zamiany przysługującego mu prawa do lokalu na prawo do innego lokalu, w drodze zawarcia stosownej umowy.
2. Spółdzielnia umożliwia dokonanie zamian lokali między zainteresowanymi członkami oraz między członkami, a osobami trzecimi, niezależnie od charakteru zamienianych praw do lokali.

§ 33

Zasady przyjmowania członków, zawierania umów oraz przeprowadzania przetargów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 34

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą, a Spółdzielnią umowy ustanawiającej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w przepisach prawa.

§ 35

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa

w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

2. 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.

3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 lub 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. *(uchylony)*

§ 36

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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 art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. *(uchylony)*

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

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

5. *(uchylony)*

6. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w niniejszym paragrafie, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

7. Do zachowania roszczeń, o których mowa w niniejszym paragrafie, 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 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia

do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

8. *(uchylony)*

9. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przyspasabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 37

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.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

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

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 powyżej, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

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

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

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 pkt 1), z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

6. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 3, 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.

§ 38

Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytów ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie mogą być przekształcone w odrębną własność.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 39

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 40

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica między wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem

spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 41

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu na podstawie upoważnienia notarialnego spadkobierców lub orzeczenia sądowego.

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

§ 42

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat za używanie lokalu, 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 sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 43

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

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

§ 44

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

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy, nie później jednak niż w ciągu dwóch miesięcy od opróżnienia lokalu.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności Spółdzielni wymienionych w art. 17 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

Odrębna własność lokalu

§ 45

1. Na pisemne żądanie członka któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni związanymi z budową lokalu, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem lit. b),
 - b) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu, uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu, o których mowa w Statucie.
2. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu, o których mowa w Statucie.
3. Spółdzielnia zawrze umowę, o której mowa w ust. 1 i 2 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
4. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielania premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996 r. Nr 5, poz. 32 z późniejszymi zmianami) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 46

Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli Statut Spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w art. 45 Statutu.

§ 47

1. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zbycia nieruchomości.
2. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
3. Ustanowienie prawa odrębnej własności nie powoduje automatycznego ustania członkostwa.

§ 48

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 49

1. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniem statutu.
2. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz 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 lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
3. Na żądanie Spółdzielni właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
4. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązkowemu 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.

§ 50

Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami), niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.

§ 51

Przepisy dotyczące prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Używanie lokalu

§ 52

1. Za korzystanie z lokalu i innych pomieszczeń, członkowie oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują własnościowe prawa do lokali lub prawa odrębnej własności lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty w wysokości odpowiadającej przypadającym na te lokale kosztom gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. W skład gospodarki zasobami mieszkaniowymi wchodzi wszystkie wydatki Spółdzielni związane z utrzymaniem i eksploatacją mienia przez nią zarządzanego.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, przy zachowaniu następujących wymagań:
 - a) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu;
 - b) osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

- stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 5;
- c) członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniem statutu;
 - d) członkowie spółdzielni oczekujący na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych albo prawa do odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone pod lit. a lub c;
 - e) Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 5. przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu;
4. 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 oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
 5. 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. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na pokrycie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
 6. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat o których mowa w ust. 3 lit. a-e zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w następnym roku.
 7. Różnica między kosztami a przychodami z tytułu dostawy wody, ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
 8. Opłaty wymienione w ust. 1-6, powinny być uiszczane co miesiąc z góry – do dnia dwudziestego każdego miesiąca.
 9. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem piętnastym lub trzydziestym miesiąca, w którym nastąpiło

przejęcie przez Spółdzielnię lokalu odnowionego. W przypadku przekazania lokalu nieodnowionego obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu, jednak nie później niż z upływem trzydziestu dni od chwili przekazania lokalu Spółdzielni. W przypadku zniszczenia lokalu w stopniu znacznie przekraczającym normalne zużycie, obowiązek wnoszenia opłat ustaje z upływem okresu technicznie niezbędnego do przeprowadzenia remontu.

10. Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lokalu, Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może na wniosek zainteresowanej osoby obniżyć, umorzyć lub rozłożyć na raty kwotę należnych odsetek.
11. Za opłaty solidarnie z członkami Spółdzielni, osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostałych na ich utrzymanie, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
12. Informacja o zadłużeniach może być wpisana do rejestru członków Spółdzielni.
13. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 3 lit. a-e,
 - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
14. Opłaty, o których mowa w ust. 3 lit. a-e przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych postanowieniach.
15. Spółdzielnia jest zobowiązana, na żądanie członka, właściciela lokalu nie będącego członkiem lub osoby nie będącej członkiem, której przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, przedstawić kalkulacje wysokości opłat.
16. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 3 lit. a-e, 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.
17. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, mogą kwestionować zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w wysokości dotychczasowej. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
18. Członek, posiadający prawo do używania lokalu zobowiązany jest utrzymać lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, przestrzegać regulaminu ładu i porządku domowego, uczestniczyć w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz korzystać z lokalu oraz nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych użytkowników nieruchomości.

19. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od członków posiadających odpowiednie prawa do tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
20. Wysokość opłat za używanie lokali ustala Zarząd Spółdzielni.
21. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub w umowie.

§ 53

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat (kosztów osobowych) na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członków w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
3. Członek spółdzielni wynajmujący lokal ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez osoby, którym ten lokal wynajął.

§ 54

Najemcy lokali będących własnością Spółdzielni, płacą czynsz najmu lokalu ustalony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 55

Opłaty dzielą się na zależne i niezależne od Spółdzielni, które ustalane są na podstawie ustaw wskazanych w § 1 ust. 2 pkt 1) i 2), niniejszego Statutu oraz przyjętych na podstawie Statutu regulaminów.

§ 56

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu. Jeżeli odszkodowanie to nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać od tej osoby odszkodowania uzupełniającego, w tym opłat niezależnych naliczanych w wysokości takiej samej jak przed utratą tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli Sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu, do czasu dostarczenia im takiego lokalu opłacają odszkodowanie w wysokości opłat, jakie byłyby obowiązane uiszczać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

§ 57

1. Spółdzielnia jest zobowiązana utrzymywać nieruchomości budynkowe zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego, a zwłaszcza realizować systemową i planową gospodarkę remontowo-modernizacyjną budynków i ich infrastruktury technicznej.
2. Podział obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali pomiędzy członkiem lub właścicielem a Spółdzielnią określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą lub odpowiednia umowa.

Zamiana lokali mieszkalnych

§ 58

Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości pośredniczy w realizacji zamiany lokali, na inne lokale.

§ 59

Zamiana lokali z prawem lokatorskim wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 60

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę lokali i udostępnia ją zainteresowanym osobom za zgodą wnioskodawców.

ROZDZIAŁ IV ORGANY SPÓŁDZIELNI

Postanowienia ogólne

§ 61

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza, zwana dalej „Radą”,
 - 3) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Odwołania członka danego organu Spółdzielni może dokonać organ, który dokonał jego wyboru. Wniosek o odwołanie członka wymaga poparcia 1/5 obecnych na posiedzeniu tego organu. Uchwała w sprawie odwołania członka organu jest skuteczna, gdy została podjęta zgodnie z postanowieniami Statutu.

4. Do organów Spółdzielni są wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów (zwykła większość względna), jednak nie więcej niż ilość mandatów wynikająca ze statutu lub ustalona przez Radę Nadzorczą w wyniku jej uprawnień statutowych.
5. W przypadku, kiedy w pierwszej turze głosowania ilość kandydatów, którzy uzyskali więcej niż połowę głosów oddanych jest większa niż ilość mandatów wynikająca ze statutu lub uchwały Rady Nadzorczej do organów wybrani są ci kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą ilość głosów.
6. Jeżeli w pierwszej turze głosowania nie zostaną obsadzone wszystkie miejsca w organach Spółdzielni, zarządza się drugą turę, w której zostają wybrani ci kandydaci, którzy uzyskują kolejno największą liczbę oddanych głosów.
7. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być pracownik Spółdzielni ani jego małżonek.
8. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut i wydane na jego podstawie regulaminy.

§ 62

1. Organy Spółdzielni mogą ważnie obradować jedynie w sposób określony w Statucie.
2. Organy Spółdzielni podejmują decyzje w formie uchwał.
3. Organy Spółdzielni podejmują uchwały zwykłą większością głosów (przewaga głosów „za” nad głosami „przeciw”) chyba, że większości kwalifikowanej wymaga ustawa, Statut lub regulamin.
4. Organy Spółdzielni podejmują uchwały w głosowaniu jawnym, chyba, że głosowania tajnego wymaga ustawa, Statut lub regulamin.

Walne Zgromadzenie

§ 63

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni nie może być zastąpione przez zebranie przedstawicieli, W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 Walne Zgromadzenie może być podzielone na części zgodnie z postanowieniami statutu oraz zasadami zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia, które ustala Rada Nadzorcza.
3. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i praw do lokali. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także inne osoby zaproszone przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

§ 64

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej, w tym podejmowanie uchwał określonych w § 4 ust.3.
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady 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 sprawie sposobu pokrycia strat, oraz podziału nadwyżki bilansowej,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór członków Rady Nadzorczej,
- 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady,
- 14) wybór delegatów na Kongres Spółdzielczości lub Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) tworzenie funduszy własnych Spółdzielni, w tym funduszy celowych,
- 16) ustalanie wysokości wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej.

§ 65

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania i najważniejszych punktów porządku wraz z określeniem treści uchwał mających być przedmiotem głosowania.
5. Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 66

1. O czasie, miejscu i porządku Walnego Zgromadzenia lub jego odpowiedniej części, wszyscy członkowie zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać wskazanie czasu, miejsca i porządku obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań członków, powinny być wykładane co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, 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 Spółdzielni 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.

§ 67

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą wypowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów z zastrzeżeniem ust. 5, 7 i 8.
5. Większość kwalifikowana 2/3 głosów wymagana jest w sprawach:

- 1) zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 2) połączenia się Spółdzielni,
- 3) uchwalania zmian Statutu,

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, które są dokonywane w głosowaniu tajnym.

6. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
7. Odwołanie członka rady przed upływem kadencji, wymaga uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.
8. Podjęcie uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni, wymaga dwukrotnej uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie większością 3/4 głosów.

§ 68

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkiej jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź z dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu w sposób i w terminie określonym w ustawie.

§ 69

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera Prezydium w składzie, co najmniej: przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium części Walnego Zgromadzenia.
4. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 70

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego Zgromadzenia lub jego zastępcę oraz przez sekretarza.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego

Rada Nadzorcza

§ 71

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 72

1. Rada składa się z członków Spółdzielni wybranych na trzyletnią kadencję w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Rada składa się z wybranych przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni reprezentujących mieszkańców wszystkich spółdzielczych domów mieszkalnych.
3. Liczba członków Rady Nadzorczej jest równa liczbie budynków mieszkalnych posiadanych przez Spółdzielnię.
4. Mieszkańcy poszczególnego budynku mogą zgłaszać na listę wyborczą swego budynku dowolną liczbę kandydatów do Rady, spośród osób będących członkami Spółdzielni.
5. W przypadku gdy mieszkańcy niektórych budynków nie zgłoszą żadnego kandydata, to te budynki nie będą reprezentowane w Radzie, a na najbliższym Walnym Zgromadzeniu należy przeprowadzić wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej.
6. Kandydaci umieszczani są na listach wyborczych w porządku alfabetycznym.
7. Przed głosowaniem Kandydaci wyrażają zgodę na kandydowanie i składają oświadczenie o przynależności do Spółdzielni. Na żądanie wyborców, zgłoszone w trybie wniosku formalnego, Kandydaci dokonują krótkiego przedstawienia się.
8. Kandydaci nieobecni na Walnym Zgromadzeniu mogą kandydować pod warunkiem złożenia pisemnej zgody, poświadczonej przez Zarząd Spółdzielni. Ewentualnej prezentacji Kandydatów dokonują członkowie Spółdzielni, zgłaszający ich kandydatury.
9. Członek Rady Nadzorczej nie może łączyć funkcji członka Rady i funkcji w organach podmiotów gospodarczych, z którymi Spółdzielnia związana jest umowami o świadczenie dostaw i usług.
10. Członkowie Rady Nadzorczej mogą pełnić swoją funkcję społecznie lub za wynagrodzeniem w wysokości uchwalanej przez Walne Zgromadzenie, jednak nie większej od minimalnego wynagrodzenia za pracę, wypłacanym w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń. W przypadku gdy Członek Rady Nadzorczej zamierza pełnić swoją funkcję za wynagrodzeniem składa Zarządowi Spółdzielni pisemne oświadczenie w tym zakresie.

§ 73

1. Do zakresu działania Rady należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań finansowych;

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
 - d) ocena prawidłowości ustanawiania praw do lokali;
 - e) wyrażanie opinii w sprawach bieżącej działalności Spółdzielni zgłoszonych przez Zarząd pod ocenę Rady;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do 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 między Spółdzielnią a członkiem Zarządu, jak również osobami pozostającymi z członkiem Zarządu w związku małżeńskim oraz czynności dokonywanych przez Spółdzielnię w ich interesie i reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni uprawnieni są wówczas łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej, w tym przewodniczący Rady lub jego zastępca,
 - 9) uchwalanie regulaminów przewidzianych w Statucie, w tym:
 - regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody,
 - regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
 - regulaminu zlecenia dostaw i usług,
 - regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i usługowych,
 - regulaminu porządku domowego,
 - regulaminu Zarządu, Komisji Rady Nadzorczej, a także innych regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia.
 - 10) wybieranie i odwoływanie członków Zarządu większością 2/3 głosów oraz wyrażanie zgody na przyjęcie lub zwolnienie głównego księgowego,
 - 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,

- 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 14) wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania rocznego sprawozdania finansowego,
 - 15) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia członków wytoczył zarząd.
 - 16) uchwalanie zasad wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 74

1. Posiedzenie Rady zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady w celu wyboru przewodniczącego Rady zwołuje i prowadzi przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wyboru.
3. Przewodniczący Rady w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wyboru zwołuje posiedzenie Rady w celu ukonstytuowania się Rady. Przewodniczący przedstawia propozycje odnośnie struktury Rady.
4. Posiedzenia Rady powinny być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w obecności co najmniej połowy członków w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach w sposób określony w regulaminie Rady.

§ 75

1. Rada wybiera ze swego grona Prezydium Rady, które tworzy przewodniczący, jego zastępca lub zastępcy i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
3. Rada wybiera ze swego grona przewodniczącego, do dwóch zastępców, sekretarza oraz komisje problemowe w tym komisję rewizyjną.

§ 76

W posiedzeniach Rady, jej Prezydium i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 77

Wewnętrzną strukturę Rady, szczegółowy zakres jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd

§ 78

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz oraz ma uprawnienia do podejmowania wszelkich decyzji dotyczących Spółdzielni o ile Prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub statut nie zastrzegają tych decyzji dla innych organów.

§ 79

1. Zarząd składa się z dwu lub trzech osób, w tym prezesa i jednego lub dwóch jego zastępców. W tym, co najmniej jedna z wymienionych osób powinna być członkiem Spółdzielni.
2. Członek Zarządu może nie być członkiem Spółdzielni.
3. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać licencję zawodową zarządcy nieruchomości oraz kwalifikacje do kierowania Spółdzielnią i organizowania jej pracy. Wyższe wykształcenie prawnicze, techniczne lub ekonomiczne jest wysoce pożądane.
4. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza na podstawie uchwały podjętej większością 2/3 głosów.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 80

1. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie umowy o pracę albo powołania.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

§ 81

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,

- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 3) sporządzanie szczegółowych, bieżących planów działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) ustalanie szczegółowych zasad rachunkowości obowiązujące w spółdzielni,
 - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 9) zaciąganie kredytów bankowych na potrzeby Spółdzielni i po uprzedniej akceptacji Rady Nadzorczej i innych zobowiązań,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw,
 - 11) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, terenowymi organami administracji rządowej, organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 13) zawieranie umów o budowę lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
2. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 82

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu poszczególni jego członkowie wykonują funkcje wynikające z wewnętrznego podziału czynności.
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.

§ 83

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 84

Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

Postanowienia wspólne dla Rady i Zarządu

§ 85

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
5. Zawieszenie może trwać do czasu najbliższego Walnego Zgromadzenia (bez konieczności zwoływania dodatkowego), które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady.

§ 86

W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa.

§ 87

1. Każdy członek Zarządu i Rady przy podejmowaniu uchwał może zgłosić zdanie odrębne.
2. Członek Rady, Zarządu lub likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
3. Do odpowiedzialności członków Rady i Zarządu lub likwidatora mają odpowiednio zastosowanie przepisy karne.
4. Jeżeli członek organu Spółdzielni ogłasza nieprawdziwe dane lub przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi podlega, karze zgodnie z Kodeksem karnym

Rozdział V

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 88

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
4. Rada Nadzorcza może w miarę potrzeby określić w regulaminach szczegółowe warunki działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 89

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 90

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy ponadto następujące fundusze własne :
 - 1) fundusz rezerwowy,
 - 2) fundusz remontowy; odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi; obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 4) fundusze celowe

3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 91

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni według kolejności ustalonej w § 90.
2. Gdyby fundusze własne nie wystarczyły na pokrycie strat, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę zobowiązującą członków do wcześniejszego wpłacenia udziałów, niż to przewiduje Statut.
3. Nadwyżkę bilansową przeznacza się na cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 92

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorczą.
3. Spółdzielnia raz na trzy lata podlega badaniu lustracyjnemu gospodarności i rzetelności jej działania.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu lub protokół z przeprowadzonej lustracji wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

ROZDZIAŁ VI POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 93

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.

§ 94

Do czasu uchwalenia nowych regulaminów postanowienia dotychczasowych regulaminów pozostają w mocy. W razie sprzeczności między nimi a przepisami ustawy lub postanowieniami Statutu stosuje się przepisy ustawy lub postanowienia Statutu.

§ 95

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy – Prawo Spółdzielcze oraz innych ustaw.

§ 96

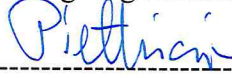
Uchyła się treść Statutu uchwaloną przez Walne Zgromadzenie S. M. „Radna” w dniu 25-03-2004r.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia



Jolanta Grydlik

Przewodnicząca
Walnego Zgromadzenia



Maria Radzińska-Pietkiewicz