

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„METALOWIEC”
W PRZEMYŚLU

Przemyśl 2026



SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I – Postanowienia ogólne.....	3
ROZDZIAŁ II – Członkowie , ich prawa i obowiązki	5
A. Członkostwo w Spółdzielni.....	5
B. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.....	7
C. Wpisowe i udziały	7
D. Prawa i obowiązki członków	8
E. Ustanie członkostwa.....	10
F. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	11
ROZDZIAŁ III – Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.....	12
1. Postanowienia ogólne	12
2. Budowa lokali.....	13
3. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni.....	15
4. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu.....	16
5. Zamiana lokali	16
6. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz w dzierżawie.....	16
ROZDZIAŁ IV – Tytuły prawne do lokali.....	17
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	17
A. Powstanie prawa.....	17
B. Wkład mieszkaniowy.....	18
C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego..	19
D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego.....	21
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	22
3. Prawo odrębnej własności lokalu.....	23
4. Najem lokalu	25
ROZDZIAŁ V – Gospodarka spółdzielni	25
1. Postanowienia ogólne	25
2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.....	27
3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.....	30
4. Zasady korzystania z lokali.....	33
5. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali	34
ROZDZIAŁ VI – Organy spółdzielni.....	35
1. Postanowienia ogólne	35
2. Walne Zgromadzenie.....	36
2.1. Regulamin Walnego Zgromadzenia Członków.....	39
3. Rada Nadzorcza	44
4. Zarząd.....	47
5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	48
ROZDZIAŁ VII – Lustracja	49
ROZDZIAŁ VIII – Przepisy karne	51
ROZDZIAŁ IX – Postanowienia przejściowe i końcowe	51



ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „METALOWIEC” w Przemyślu.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „METALOWIEC” w Przemyślu, zwana dalej „Spółdzielnią”, działa na podstawie przepisów:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2017 r. poz. 1560 z późn. zmianami)
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami),
 - 3) innych ustaw oraz postanowień niniejszego statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Przemyśl.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar województwa podkarpackiego.
3. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji społecznych.

§ 3

Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „Spółdzielnią”, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, oraz w miarę możliwości innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 3) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - 5) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - 6) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 7) działalność obiektów kulturalnych.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
 - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków,
 - 4) wynajmowanie lokali mieszkalnych,
 - 5) wynajmowanie lokali użytkowych,
 - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali,
 - 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 8) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących

- się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
9) nabywanie terenów potrzebnych Spółdzielni na własność lub w użytkowanie wieczyste,
10) zagospodarowanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- 2) zarządza nieruchomościami,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 6

Spółdzielnia zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem [współwłaścicielami] tej nieruchomości.

§ 7

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, może również tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w § 4.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 8

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącymi członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

§ 9

Ileokroć w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- 1) „Spółdzielni” – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „METALOWIEC” w Przemyśle;
- 2) „statucie” – rozumie się przez to niniejszy statut Spółdzielni Mieszkaniowej „METALOWIEC” w Przemyśle;
- 3) „Zarządzie” – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „METALOWIEC” w Przemyśle;
- 4) „Radzie” – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „METALOWIEC” w Przemyśle;
- 5) „członku” – rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „METALOWIEC” w Przemyśle;
- 6) „ustawie” – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych / (tj. Dz. U. 2013r., poz. 1222 z późn. zmianami);
- 7) „lokalu” – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy powołanej w § 1 ust. 2) pkt. 2 statutu;
- 8) „lokalu o innym przeznaczeniu” – rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
- 9) „spółdzielczych” rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali

- prawach do lokali”** – mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 10) „wartości rynkowej lokalu”** – rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – gospodarce nieruchomościami /jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami /;
- 11) „ekspektatywie”** – rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka Spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa odrębnej własności lokalu”), roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
- 12) „osobie bliskiej”** – rozumie się przez to zstępного, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 13) „użytkownika lokalu”** – rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu lub najemcy;
- 14) „lokalu zamiennym”** – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni.

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 10

A. Członkostwo w Spółdzielni

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o którym mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Przepisy § 11 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 12

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.



B. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

§ 13

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu (najemcę lokalu w budynku przejętym przez Spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego) jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej – nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej – siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt. 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) Imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt. 2;
 - 6) Numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) Osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt. 1.
3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 11 ust.1.
6. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
7. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

C. Wpisowe i udziały.

§ 14

Osoby, które uzyskały członkostwo od 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału.

§ 15

1. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 09.09.2017 r., to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
2. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
3. Zwrot, o którym mowa w ust. 1 i 2 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

4. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 3 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

D. Prawa i obowiązki członków.

§ 16

Prawa członków

1. Członkowi spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni osobiście lub przez pełnomocnika,
- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
- 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
- 7) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni oznaczonych spraw,
- 8) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie oraz statucie,
- 9) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w trybie określonym w ustawie oraz statucie,
- 10) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 11) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
- 12) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 13) prawo przeglądania rejestru członków,
- 14) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 15) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 16) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 17) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 18) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 19) prawo zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze



- własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
- c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 20) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 22) korzystanie z innych praw określonych w statucie.

- 2. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
- 3. Koszty sporządzania kopii lub odpisów, o których mowa w pkt. 11 i 14 ponosi członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
- 4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w pkt 11, 14 i 20 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.
- 5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz.U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art.18 § 3 prawa spółdzielczego).

§ 17

Obowiązki członków

Członek jest obowiązany w szczególności:

- 1. stosować się do postanowień statutu i opartych na nim regulaminów – a w szczególności regulaminu porządku domowego – oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2. wnieść, jeżeli ubiega się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu – także wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości,
- 3. regularnie i terminowo uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię, w tym opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu,
- 5. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 6. zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,

7. udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
8. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
9. po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
10. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
11. pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w umowie,
12. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
13. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowania mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
14. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
15. zawiadamiać o zmianie adresu zamieszkiwania (do korespondencji).

E. Ustanie członkostwa

§ 18

Członkostwo 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) zbycie ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcie roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy na budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 7) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

§ 19

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadkach określonych w art.24¹ ust.1 i art.26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 20

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

§ 21

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

- ustania osobowości prawnej (art. 25 prawa spółdzielczego).
3. Skreślenia dokonuje Zarząd Spółdzielni.

F. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 22

Od uchwał przyjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 23

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru.
4. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

§ 24

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 25

1. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 26

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



§ 27

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 28

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

ROZDZIAŁ III

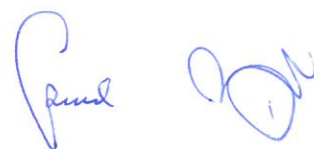
ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

1. Postanowienia ogólne

§ 29

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

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



2. Budowa lokali

§ 30

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

§ 31

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorcza zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz uchwała regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, zawierający:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
 - 3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) zatwierdzenie obowiązujących zasad podziału kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych itp.),
 - 6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (tzw. atrakcyjność),
 - 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§ 32

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 33 ust. 2 stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz

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

§ 33

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

§ 34

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 33 ust. 2 statutu, a ponadto:
 1. zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie,
 2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 4. określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
 5. określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 6. imienne oznaczenie osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
 7. terminy realizacji wnoszenia wpłat.
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, członek Spółdzielni wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
3. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
4. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 pkt. 2 i 3, winien zawierać regulamin, o którym mowa w § 31 Statutu.

§ 35

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał następujących warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby

poważnie utrudniona:

- 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
 - 3) uchyla się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć członkowi albo jego następcy prawnemu dodatkowy 10-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Członek Spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:
- 1) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy 10 % wartość budowy,
 - 2) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony, z przyczyn zależnych od wykonawcy robót, o ponad 6 miesięcy.
5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą) większości członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.
6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego z członkiem zamieszkania w budowanym lokalu) członek Spółdzielni nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka Spółdzielni następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 36

3. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni

Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię przeznaczony do zbycia na warunkach:

1. prawa odrębnej własności lokalu
 - 1) tytuł prawny może być ustanowiony w drodze przetargu,
 - 2) tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą,
 - 3) warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu;
2. lokatorskiego prawa do lokalu

Stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt. 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

4. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu

§ 37

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o ile lokal ten nie zostanie nabyty w drodze pierwszeństwa na zasadach określonych w § 48 statutu.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

5. Zamiana lokali

§ 38

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

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach :
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinne) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
4. Spółdzielnia umożliwia członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiącymi własność Spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi statutu.

§ 39

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

6. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz w dzierżawie

§ 40

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiła spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczne – użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom

Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.

§ 41

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

ROZDZIAŁ IV

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

A. Powstanie prawa

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

1. ustanowić na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkaniowego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. ustanowić na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3. wynajmować lokale mieszkalne i innego przeznaczenia (użytkowe) w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 42

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie ubiegającej się lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka całego lub części



lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni.

11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 43

1. Osobie której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust.1 przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
3. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
4. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać postanowienia określone w § 34 statutu.
5. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się lub Spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 35 statutu.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.

B. Wkład mieszkaniowy

§ 44

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

§ 45

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia.

§ 46

1. Wnoszenie przez osobę, ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji może być rozłożone na raty.
2. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej.

Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na poczet wkładu mieszkaniowego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 31 statutu.

§ 47

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu przypadającego na ten lokal z tytułu części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 48

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobą zmarłą.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 4, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygnął 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 § 87 statutu.

§ 49

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.

§ 50

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o którym mowa w ust 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust.1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczania innego lokalu.
5. Jeżeli w toku likwidacji postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu, podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 51

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 wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji, członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty wraz z odsetkami.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego

§ 52

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 35 ust. 2 statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka Spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 53

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części, w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej i do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy jej lokalu.

§ 54

1. Sposób rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi, uzależniony jest od zaistnienia jednej z następujących przesłanek:
- 1) W przypadku, gdy lokal mieszkalny, z którym związany jest rozliczany wkład mieszkaniowy, jest nadal użytkowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o to prawo na podstawie postanowień §§ 48-50 statutu, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w §§ 48-50 statutu. Dotyczy to w szczególności:
 - a) spadkobierców zmarłego małżonka, w wypadku, gdy współmałżonek, któremu przypadło prawo do lokalu nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego małżonka,
 - b) spadkobierców zmarłego członka Spółdzielni, w wypadku, gdy osoba bliska zmarłego, na rzecz której ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego członka,
 - c) byłego członka Spółdzielni, którego członkostwo wygasło na skutek wykluczenia lub wykreślenia ze Spółdzielni, jeżeli na skutek wygaśnięcia prawa do lokalu, Spółdzielnia ustanowiła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz jednej z osób bliskich byłego członka Spółdzielni, o których mowa w § 50 ust. 1 statutu.
 - 2) W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do ubiegania się o to prawo w drodze pierwszeństwa albo wygaśnięcia roszczeń tych osób na skutek nie dokonania czynności przewidzianych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji określonej w ust. 1 pkt. 2, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 2, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, 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, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 55

1. W sytuacjach przewidzianych w § 54 ust. 1 pkt. 1 statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Zwrot wniesionych przez członka wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego następuje przez wypłacenie osobie uprawnionej kwoty odpowiadającej takiej części zwaloryzowanej wartości lokalu, jaką część (wyrażoną w %) początkowej (ewidencyjnej) wartości lokalu stanowi zaksięgowana (ewidencyjna) suma wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego, dokonanych przez członka do daty wygaśnięcia prawa do lokalu.
3. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.
4. W rozliczeniu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, nie uwzględnia się nie spłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu do którego wygasło lokatorskie prawo.
5. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższy od kwoty netto, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 56

1. Rozliczenia, o którym mowa w § 54 statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku po osobie, po której dziedziczą uprawnieni.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 57

Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.

§ 58

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



§ 59

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.

Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 60

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. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu poprzez ogłoszenia w biurze, prasie lokalnej i na stronie internetowej.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu, po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 61

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 62

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

3. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 63

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które

- będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) inne postanowienia uzgodnione przez strony.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 64

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności". Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

§ 65

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 66

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 67

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

więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

4. Najem lokali

§ 68

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być osoby fizyczne i prawne również nie będące członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę najmu lokalu z osobą zgodnie z kryteriami i według procedury określonej w uchwale Zarządu Spółdzielni.

§ 69

Najemcy lokalu stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, za wyjątkiem sytuacji przewidzianych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ V

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 70

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

§ 71

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 72

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:
 - 1) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 3) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Fundusz remontowy może być zasilany

- z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych i statucie,
- 2) centralny fundusz remontowy [mienia Spółdzielni] ,
 - 3) fundusz społeczno – kulturalny, powstający z wpłat członków oraz innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 4) fundusz zaliczek na wkład mieszkaniowy i budowlany,
 - 5) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.
3. Fundusze własne, inne niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
 4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 pkt. 1–5, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.
 5. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 roku.
 6. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 73

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 74

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) funduszu remontowego,
 - 2) centralnego funduszu remontowego,
 - 3) funduszu społeczno-kulturalnego.
2. Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
3. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:
 - 1) zwiększenie centralnego funduszu remontowego,
 - 2) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - 3) na fundusz zasobowy,
 - 4) działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 75

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a członkowie Spółdzielni są uprawnieni

z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 76

1. Rokiem rozrachunkowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku rozrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 77

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

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

§ 78

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:
 - 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należyтым stanie technicznym i eksploatację, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla lub budynku (grupy budynków).
3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności opisanej w zdaniu poprzedzającym, Spółdzielnia

może przeznaczyć na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, a także na częściowe obniżenie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy obciążających użytkowników lokali będących członkami Spółdzielni.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 1 pkt. 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w całej Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

§ 79

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej „nieruchomością”.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.

§ 80

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 79 pkt. 1 statutu, zalicza się w szczególności:
 - 1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość,
 - 2) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
 - 3) koszty ubezpieczenia budynku,
 - 4) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
 - 5) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
 - 6) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 7) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
 - 8) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 9) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 10) koszty dostawy gazu,
 - 11) koszty wywozu nieczystości,
 - 12) koszty remontów i konserwacji budynku,
 - 13) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych w zakresie obejmującym części wspólne budynku, określone stosownymi przepisami prawa budowlanego,
 - 14) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
 - 15) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
 - 16) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej,
 - 17) inne koszty obciążające eksploatację.
2. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym – w rozumieniu art. 3 pkt. 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane [tj. Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.] – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej

nieruchomości.

3. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
 - 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
 - 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
 - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo – usługowe,
 - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
 - 5) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
 - 6) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość,
 - 7) inne przychody.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie Spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 83 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 81

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 4) koszty dostawy gazu,
 - 5) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - 6) koszty remontów i konserwacji,
 - 7) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
 - 8) koszt podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
 - 9) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu,
 - 10) inne koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją.
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale np. m²p.u., liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

§ 82

Koszty ogólnego zarządu Spółdzielni obciążają poszczególne nieruchomości zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencję księgową.

3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.

§ 83

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” – oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 79 ust. 1 statutu.
2. Podział opłaty za używanie lokali na opłatę eksploatacyjną i odpis na fundusz remontowy, dokonywany jest proporcjonalnie do udziału kosztów remontów (w rozumieniu tego terminu ustalonym w § 80 ust. 2 statutu) w łącznych kosztach eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.
3. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzanego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
4. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 84

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego z lokali, opłaty za używanie lokali Spółdzielnia kalkuluje w wysokości jednakowej stawki dla wszystkich członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali sumę:
 - 1) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, o których mowa w § 80 ust. 1 statutu,
 - 2) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa w § 79 statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,
 - 3) kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni, w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.
2. W razie, gdy dana nieruchomość przynosi pożytki lub inne przychody, o których mowa w § 80 ust. 3 statutu, zwiększają one przychody Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zmniejszają one obciążenia użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.
3. Sumę kosztów, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia dzieli przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali położonych w obrębie danej nieruchomości, uzyskując rzeczywistą wysokość kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, przypadających na 1 m² (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej lokalu.
4. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

§ 85

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich), ale żaden z właścicieli lokali nie wypowiedział członkostwa w Spółdzielni:
 - 1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 80 ust. 3 statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również Spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej (lub powierzchni użytkowej), w zależności od

- uchwały Zarządu;
- 2) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali:
 - a) pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali, o których mowa w § 81 statutu,
 - b) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz kosztów działalności społeczno – kulturalnej i wychowawczej, na zasadach określonych w § 84 ust. 1, 3 i 4 statutu;
 - 3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 84 statutu (z wyłączeniem postanowień § 84 ust. 2 statutu).
2. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali uiszczają opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy, w wysokości stawek pobieranych przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości.
 3. W przypadku, gdy członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu uczestniczy w przychodach, jakie przynosi nieruchomość wspólna, nie może partycypować w dopłatach Spółdzielni do opłaty eksploatacyjnej lub odpisu na fundusz remontowy, o których mowa w § 78 ust. 3 statutu.

§ 86

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich) i co najmniej jeden z właścicieli lokali wypowiedział członkostwo w Spółdzielni:
 - 1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 80 ust. 3 statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również Spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - 2) właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni:
 - a) pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w § 81 statutu,
 - b) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 80 ust. 1 statutu,
 - c) uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu, o których mowa w § 78 ust. 4 i 5 statutu.
 - 3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 84 statutu (z wyłączeniem postanowień § 84 ust. 2 statutu).
2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów pozostających własnością Spółdzielni.
3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
4. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, właściciele lokali uiszczają miesięczne zaliczki w wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej pobieranej przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości. Obowiązani są również do wnoszenia odpisów na fundusz remontowy, w wysokości stawki ustalonej dla danej



nieruchomości.

5. W terminie do dnia 30 kwietnia każdego kolejnego roku kalendarzowego, Spółdzielnia obowiązana jest dokonać rozliczenia kosztów obciążających właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, na zasadach określonych w ust. 1 – 3.
6. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia, o którym mowa w ust. 5, wykazana zostanie nadpłata lub niedopłata w stosunku do sumy zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu wniesionych przez właściciela lokalu, właściciel lub Spółdzielnia obowiązani będą do rozliczenia różnicy w ciągu 30 dni od dnia doręczenia rozliczenia.

§ 87

1. Opłaty eksploatacyjne i odpis na fundusz remontowy, o których mowa w §§ 83-86 statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 – go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z 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, o których mowa w ust. 1, na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie osób, o których mowa w ust. 4.
7. Osoby, o których mowa w ust. 4, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Członkowie Spółdzielni mogą również kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
8. W przypadku wystąpienia na drogę sądową osoby, o których mowa w ust. 4, ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni oraz właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 88

1. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 87 statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
2. Warunki odstąpienia od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, określa Zarząd Spółdzielni.

§ 89

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

4. Zasady korzystania z lokali

§ 90

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

§ 91

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

§ 92

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia, w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za

używanie lokalu dotychczasowego.

4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 i 3, jest lokal w rozumieniu § 9 ust. 14 statutu.

§ 93

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, do którego ustanowiono spółdzielcze prawo do lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

5. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię lub użytkowników lokali

§ 94

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
 - 1) wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika, a tam gdzie nie ma licznika do pierwszego zaworu przelotowego,
 - 2) instalacji gazowej od gazomierza do zaworu przed urządzeniami,
 - 3) instalacji kanalizacyjnej – ograniczonego jedynie do pionu kanalizacyjnego,
 - 4) instalacji elektrycznej do licznika.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokalu poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
3. Naprawy wewnątrz lokalu, nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają członków zajmujących te lokale.

Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

 - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych PCV i ceramicznych oraz ściennych okładzin boazeryjnych i ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) okresowe przeglądy i naprawy instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
 - 4) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 5) naprawy i wymiany urządzeń gazowych, podgrzewaczy wody, kotły i kuchenki,
 - 6) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 7) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków, ścian i sufitów,
 - 8) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
 - 9) naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób zamieszkałych obciążają członka Spółdzielni.
4. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienia lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

5. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) dokonania odczytów liczników,
 - 3) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
6. Szczegółowe postanowienia, dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali oraz z dokonywaniem rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, określa regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi uchwalany przez Radę Nadzorczą.
7. Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorczą.

ROZDZIAŁ VI

ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 95

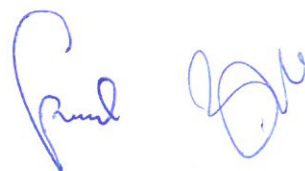
1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorczą,
 - 3) Zarząd.
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.

§ 96

1. W skład organów Spółdzielni opisanych w § 95 ust. 1 pkt. 1 i 2 mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.

§ 97

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
2. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane „za”, „przeciw” uchwale oraz „wstrzymujące się”.



§ 98

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.
2. Członek organu Spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych [tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 922] a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w ustawie, Prawie Spółdzielczym, w innych ustawach lub w statucie Spółdzielni.

2. Walne Zgromadzenie.

§ 99

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
3. 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. Pełnomocnikiem członka Spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:
 - 1) osoba bliska członka, w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;
 - 2) adwokat albo radca prawny;
 - 3) inny członek tej samej Spółdzielni.
5. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej, o której mowa w ust. 4 pkt 1, dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza, pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, że spełnia wymóg określony w ust. 4 pkt 1. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”.
6. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w ust. 5 zdanie pierwsze, jest nieważne.
7. Członek Spółdzielni albo pełnomocnik jest obowiązany doręczyć Spółdzielni pełnomocnictwo, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka - również oświadczenie, o którym mowa w ust. 5, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części.
8. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór albo odwołanie członków Rady Nadzorczej albo członków Zarządu Spółdzielni.
9. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik osoby prawnej nie może zastępować więcej niż jednego członka.

10. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów albo przedstawicieli ustawowych.
11. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem.
12. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 100

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach.
3. Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
4. Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni.
5. Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
7. 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 Nadzorczej.
10. Uchwalanie zmian statutu Spółdzielni.
11. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
12. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
13. Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
14. Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
15. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

§ 101

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

§ 102

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Niezależnie od zawiadomienia na piśmie informację o czasie, miejscu i porządku obrad podaje się do wiadomości przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i w budynkach mieszkalnych na poszczególnych klatkach schodowych oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, Związkowi Rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 103

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd Spółdzielni.
4. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w § 102 pkt. 1 co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia Członków.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 104

W Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni oraz pełnomocnicy członków Spółdzielni uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania, z zastrzeżeniem § 99 ust. 8 Statutu. Inne osoby mogące w myśl Statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu mogą zabierać głos, jednakże bez prawa głosowania. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.



2.1. Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 105

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia, w skład którego winni wchodzić co najmniej: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 106

1. Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu, członkowi Spółdzielni lub pełnomocnikowi członka.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków.

§ 107

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 102 i § 103 statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 108

1. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie w sprawie porządku obrad.
Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je na następne Walne Zgromadzenie, a także zmienić kolejność spraw w porządku obrad.
2. Walne Zgromadzenie Członków może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanych obrad.
3. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwanych obrad Walnego Zgromadzenia Członków w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków w sprawie przerwania obrad w trybie określonym w § 102 statutu.

§ 109

1. Walne Zgromadzenie Członków w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród obecnych członków Spółdzielni lub ich pełnomocników, następujące Komisje:
 - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną – w składzie do 3 osób.
Zadaniem Komisji jest sprawdzenie kompletności listy obecności, zbadanie ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków i osoby prawne, stwierdzenie ważności zwołania Walnego Zgromadzenia Członków, oraz wykonywanie

czynności związanych z obsługą głosowania.

- 2) Komisję Uchwał i Wniosków – w składzie do 3 osób.

Zadaniem Komisji jest rozpatrzenie pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych uwag i wniosków, oraz uchwał Walnego Zgromadzenia, a także przedłożenie ich Walnemu Zgromadzeniu pod głosowanie.

- 3) Komisję Wyborczą – w składzie do 3 osób.

Zadaniem Komisji jest ustalenie listy kandydatów do Rady Nadzorczej Spółdzielni, na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości.

2. Dopuszcza się wybór jednej połączonej Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej oraz Uchwał i Wniosków w składzie do 3 osób.

§ 110

1. Komisje wybierają ze swego grona: przewodniczącego i sekretarza.
2. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
3. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia Członków.
4. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdanie z czynności Komisji.
5. Protokoły Komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 111

1. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się.
Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.
Za zgodą większości członków i pełnomocników członków, dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
2. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień.
Nie stosującym się do uwag, Przewodniczący Zgromadzenia może odebrać głos.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
6. W sprawach formalnych Przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością.
Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - sposobu głosowania,
 - głosowania bez dyskusji,
 - przerwania dyskusji,
 - zamknięcia listy mówców,
 - kolejności i sposobu uchwalenia wniosków,
 - zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
 - zarządzenia przerwy w obradach.

7. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy, jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
8. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie Członków przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
9. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu mogą być składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska na ręce sekretarza Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może zarządzić zgłaszanie wniosków do Komisji Uchwał i Wniosków w ustalonym czasie.
10. Zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia może być uchylone przez Walne Zgromadzenie w drodze głosowania.

§ 112

Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta, Przewodniczący poddaje pod głosowanie wnioski, przestrzegając zasady, aby wnioski najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności.

§ 113

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia prosi przewodniczącego Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej o zabranie głosu celem stwierdzenia czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami prawa i czy jest uprawnione do podejmowania prawomocnych uchwał.
2. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia po stwierdzeniu prawomocności obrad oraz po zreferowaniu przez referentów spraw objętych porządkiem obrad, przeprowadzeniu nad nimi dyskusji i wysłuchaniu ewentualnych wyjaśnień referenta do zgłoszonych uwag w trakcie dyskusji, zarządza głosowanie.

§ 114

1. Głosowanie odbywa się jawnie bez względu na ilość uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu członków.
2. W głosowaniu uwzględnia się głosy „za”, „przeciw” oraz „wstrzymujące się”.
3. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni przeprowadza się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu w sposób jawny.
4. Głosowanie tajne przeprowadza się w sprawach:
 - 1) wyboru członków Rady Nadzorczej,
 - 2) odwołania członków Rady Nadzorczej i odwołania członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
5. Głosowanie tajne zarządza – w sprawach objętych porządkiem obrad – Przewodniczący Walnego Zgromadzenia na wniosek 1/10 liczby członków i pełnomocników członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
6. W głosowaniu jawnym uchwały zapadają zwykłą większością głosów.
7. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
8. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest w następujących sprawach:
 - 1) podziału Spółdzielni i połączenia Spółdzielni - 2/3 głosów,
 - 2) zmiany Statutu - 2/3 głosów,
 - 3) odwołania członka Rady Nadzorczej - 2/3 głosów,
 - 4) odwołanie członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium - 2/3 głosów,

- 5) likwidacji Spółdzielni i przywrócenia jej działalności w przypadku postawienia jej w stan likwidacji - 3/4 głosów.

§ 115

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie w kolejności nad:

1. Uchwałami wynikającymi z porządku obrad,
 2. Wnioskami zgłoszonymi przez członków lub ich pełnomocników na Walnym Zgromadzeniu – prezentowanymi przez Przewodniczącego Komisji Uchwał i Wniosków.
- Wnioski nie mają mocy uchwał.

§ 116

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Członków w liczbie – siedmiu – spośród członków Spółdzielni. Liczebność Rady Nadzorczej ustalona przez Walne Zgromadzenie przed dokonaniem wyboru członków Rady, obowiązuje przez okres całej kadencji. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
2. Obecni na Zgromadzeniu członkowie i pełnomocnicy członków mogą zgłaszać nieograniczoną liczbę kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
3. Zgłoszenia należy składać ustnie lub na piśmie do Komisji Wyborczej w czasie wyznaczonym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
4. Zgłoszenie powinno zawierać:
 - imię i nazwisko kandydata
 - imię i nazwisko zgłaszającego, w przypadku pełnomocnika, także imię i nazwisko członka lub statutową nazwę członka prawnego, którego zgłaszający reprezentuje.
5. Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu Członków należy dołączyć pisemną zgodę kandydata na kandydowanie.
Kandydaci obecni na Zgromadzeniu na wezwanie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia składają ustne oświadczenia dotyczące zgody na kandydowanie.
6. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

§ 117

1. Wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są imiona i nazwiska kandydatów, w kolejności alfabetycznej.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
W przypadku, gdy ilość nazwisk na złożonej karcie wyborczej do urny jest większa od ilości miejsc do Rady Nadzorczej, kartę uznaje się za nieważną.
4. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, a Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
5. Do Rady Nadzorczej zgodnie ze Statutem wchodzi kandydaci, którzy otrzymali co najmniej 50 % oddanych głosów.
Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie miejsca w składzie Rady, zarządza się II turę wyborów.

Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych miejsc



nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane. Także w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

2. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 123

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

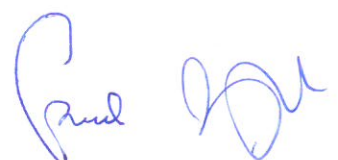
3. Rada Nadzorcza.

§ 124

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 125

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Liczebność Rady Nadzorczej ustalona przez Walne Zgromadzenie przed dokonaniem wyboru członków Rady, obowiązuje przez okres całej kadencji. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.



w Radzie, spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali największą liczbę głosów.

6. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą ilość oddanych głosów.
7. Przy równej ilości głosów o wyborze decyduje kolejność na liście kandydatów ustalonej przez Komisję Wyborczą.

§ 118

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 102 i § 103 Statutu był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej. Pełnomocnicy członków nie biorą udziału w głosowaniu nad odwołaniem członka Rady Nadzorczej.

§ 119

Wybory delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości dokonywane są w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów w sposób określony w § 122 Statutu Spółdzielni.

§ 120

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 121

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia podpisują także te uchwały.
2. W protokołach Walnego Zgromadzenia zamieszcza się datę Zgromadzenia, porządek obrad, przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść podjętych uchwał, podstawowe dane liczbowe odnośnie przyjętych bilansów i zatwierdzonych planów. Przy uchwałach należy podać liczbę oddanych głosów „za”, „przeciw” oraz „wstrzymujące się”.
3. Listy obecności, protokoły Komisji Walnego Zgromadzenia oraz uchwały stanowią załączniki do protokołu.
4. Protokół Walnego Zgromadzenia Członków przechowuje Zarząd Spółdzielni, przez co najmniej 10 lat.
5. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia Członków są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 122

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na

2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w § 101 statutu, mandaty członków Rady wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w roku, w którym upływa kadencja, nie później jednak, niż z końcem tego roku.
3. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa Spółdzielni,
 - 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.
4. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygał w czasie trwania kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej, na okres do końca tej kadencji.
5. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami ustąpi co najmniej 40 % liczby mandatów członków Rady Nadzorczej, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit określony w zdaniu poprzedzającym.

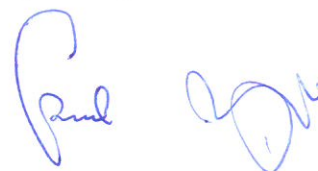
§ 126

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni, a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 127

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej.
2. Uchwalanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
3. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - 1) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - 2) wyboru podmiotu uprawnionego do badania rocznego sprawozdania finansowego.
4. Dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz



występowania z nich.

7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni.
8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
9. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
10. Wybór i odwoływanie członków Zarządu.
11. Nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych.
12. Podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
13. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie.
14. Uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub do kompetencji Zarządu.

§ 128

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na 60 dni.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady Nadzorczej w formie pisemnej, co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
6. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od wyboru Rady.

§ 129

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady i koordynowanie działalności powołanych komisji stałych i czasowych Rady.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 130

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania; tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalany przez Walne Zgromadzenie.



4. Zarząd

§ 131

Zarząd składa się maksymalnie z 3 osób w tym: z Prezesa, jego Zastępcy oraz Członka Zarządu wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą lub Walne Zgromadzenie w wypadku określonym w § 107 statutu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

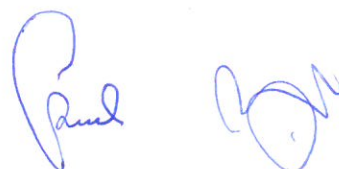
1. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy.
2. Od Prezesa Zarządu wymagane jest wyższe wykształcenie techniczne, ekonomiczne bądź prawnicze.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

§ 132

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) uchwał lub decyzji, stwierdzenia, przyjęcia do wiadomości utraty, ustania członkostwa, oraz podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia na członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych,
 - 4) zawieranie umów z użytkownikami lokali,
 - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
 - 6) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 13) udzielanie pełnomocnictw,
 - 14) współdziałanie z terenowymi organami administracji państwowej i samorządu oraz z organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi, społecznymi i innymi,
 - 15) Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 133

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu.
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż 1 raz w miesiącu.
3. Zarząd podejmuje uchwały większością głosów w obecności ponad połowy liczby członków Zarządu.
4. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą jej członek.
5. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.



§ 134

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju i czynności szczególnych.
3. Z zakresu czynności, o którym mowa w ust. 2, wyłączone są następujące sprawy, które wymagają uchwały Zarządu:
 - 1) ustanawianie praw do lokali,
 - 2) sprawy inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
 - 3) zaciąganie kredytów,
 - 4) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
 - 5) przyjęcie sprawozdań, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) wprowadzanie regulaminów pracy.
4. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie jednostki wymaga uprzednio zgody Rady Nadzorczej.
5. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
6. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 135

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w przypadku jego nieobecności – przez zastępcę prezesa.
2. Tryb pracy Zarządu oraz zakres czynności prezesa, jego zastępcy i członka zarządu określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 136

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawę i usługi. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.



5. W takim wypadku Rada Nadzorcza składa niezwłocznie wniosek do Zarządu o umieszczenie w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia sprawy odwołania zawieszonego w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.
6. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 137

Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba, że nie ponosi winy.

§ 138

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

ROZDZIAŁ VII

LUSTRACJA

§ 139

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości swego działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych, rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w spółdzielniach w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części swej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
4. Celem lustracji jest:
 - 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu;
 - 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
 - 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
 - 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
 - 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.
5. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
6. Lustrację przeprowadza związek rewizyjny, do którego Spółdzielnia należy lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
7. Lustratora wyznacza związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza.



§ 140

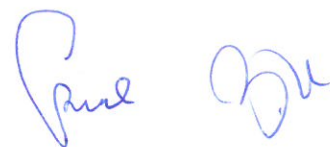
1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądu ksiąg i wszelkich dokumentów oraz do bezpośredniego sprawdzania stanu majątkowego, a organy i pracownicy Spółdzielni zobowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

§ 141

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Zarządowi i Radzie Nadzorczej. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
2. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
3. Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
4. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informację o ich realizacji.
5. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 142

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej ma prawo żądania informacji, danych i dokumentów, dotyczących organizacji i działalności Spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności Spółdzielni.
2. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię mieszkaniową minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa występuje do właściwego związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt Spółdzielni.
3. Lustrację o której mowa w ust. 2 może obejmować całość albo część działalności Spółdzielni albo tylko określone zagadnienia.
4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wystąpić z wnioskiem o lustrację danej Spółdzielni nie częściej niż raz w roku.
5. Lustrację, o której mowa w ust. 2, związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza wszczyna w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra.
6. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.
7. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wykonywać uprawnienia Krajowej Rady Spółdzielczej lub związku rewizyjnego wobec spółdzielni mieszkaniowej określone w ustawie, z wyjątkiem określonych w art.114 i art.115 jeżeli uprawnień tych nie wykonuje Krajowa Rada Spółdzielcza lub związek rewizyjny.



ROZDZIAŁ VIII

PRZEPISY KARNE

§ 143

1. Kto, biorąc udział w tworzeniu Spółdzielni lub będąc członkiem jej Zarządu lub Rady albo likwidatorem, działa na jej szkodę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 5 i grzywnie.
2. Kto, będąc członkiem Zarządu Spółdzielni albo likwidatorem, nie zgłasza wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.
3. Kto, będąc członkiem organu Spółdzielni albo likwidatorem wbrew przepisom ustawy:
 - 1) nie poddaje Spółdzielni lustracji,
 - 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
 - 3) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
 - 4) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia- podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.
4. Kto, będąc członkiem organu Spółdzielni albo likwidatorem, ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi - podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.
5. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie - podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

ROZDZIAŁ IX

POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 144

Członek Spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 145

1. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu uiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy tj. po 9 września 2017 roku spłaci Spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z niewuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, którym mowa w ust.1 przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.

Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wygasło.

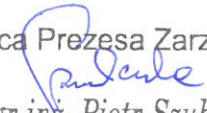
§ 146

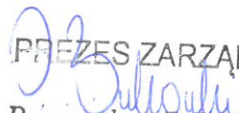
Do wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, na podstawie art.48 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które zostały złożone przed dniem 23 lutego 2013 r. i w wyniku których do dnia wejścia w życie ustawy nie zostało dokonane przeniesienie własności lokalu stosuje się przepisy znolizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 147

1. Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia wymagane przez prawo w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.
3. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Nowy tekst statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „METALOWIEC” w Przemyśle uchwalono na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 25.06.2026 r. na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Nr 10/2026 w sprawie: zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „METALOWIEC” w Przemyśle.

Z-ca Prezesa Zarządu

mgr inż. Piotr Szuberla

PREZES ZARZĄDU

Przemysław Bukowski