

**MIĘDZYZAKŁADOWA SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA
„ENERGETYKA”**

S T A T U T

Warszawa, dnia 24 listopada 2007 r.

Niniejszy Statut opracowany został na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw
4. Ustawy z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw
5. Ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw

SPIS TREŚCI

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	4
II.	CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	7
	A. NABYWANIE PRAW CZŁONKOWSKICH	7
	B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	9
	C. WPISOWE I UDZIAŁY	12
	D. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	13
	E. USTANIE CZŁONKOSTWA I JEGO SKUTKI	14
III.	PRAWO DO LOKALU	19
	A. WKŁAD MIESZKANIOWY I BUDOWLANY	19
	B. USTANAWIANIE PRAWA DO LOKALU I ZAMIANA LOKALI.....	21
	C. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU.....	27
	D. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	32
	E. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	35
	F. WYNAJEM LOKALI.....	40
	G. UŻYWANIE LOKALI	41
	H. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	43
IV.	ROZLICZENIA ZWIĄZANE Z WYGAŚNIĘCIEM CZŁONKOSTWA LUB ZWALNIANIEM LOKALU	48
V.	GARAŻE	49
VI.	ORGANY SPÓŁDZIELNI	50
	A. WALNE ZGROMADZENIE	51
	B. RADA NADZORCZA.....	59
	C. ZARZĄD.....	67
	D. ZEBRANIA OSIEDLOWE	70
	E. RADY OSIEDLI.....	72
	F. ZEBRANIA DOMOWE-NIERUCHOMOŚCI	77
	G. RADY DOMÓW-NIERUCHOMOŚCI.....	78
VII.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	81
VIII.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	84
	Słownik użytych terminów	85

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa spółdzielni brzmi MIĘDZYZAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „ENERGETYKA” zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem o nieograniczonej liczbie osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
3. Spółdzielnia prowadzi również działalność społeczną, wychowawczą, kulturalną i sportową na rzecz swoich członków i ich środowiska.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie m.st. Warszawy i województwa mazowieckiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (jedn. tekst Dz. U. Nr 188 z roku 2003 poz. 1848 z późniejszymi zmianami), ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz. U. Nr 119 z roku 2003 poz. 1116 z późniejszymi zmianami) oraz innych ustaw z nimi związanych i zarejestrowanego Statutu.
2. Spółdzielnia może być członkiem podmiotów gospodarczych oraz społecznych.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych, kulturalnych i innych potrzeb bytowych, zgodnie z zasadami egalitaryzmu i spółdzielczego solidaryzmu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest utrzymanie i stała dbałość o substancję mieszkaniową budynków i środowiska zamieszkania członków Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz majątkiem własnym i obiektami przejętymi w zarządzanie lub w administrowanie,
 - 2) prowadzenie działalności remontowo-budowlanej oraz zakładów produkcji pomocniczej i usług dla mieszkańców osiedli,
 - 3) prowadzenie działalności społecznej, wychowawczej, kulturalnej, sportowej i informacyjnej dla członków Spółdzielni i ich rodzin,
 - 4) organizowanie wśród mieszkańców osiedli wzajemnej pomocy i krzewienia kultury współżycia,
 - 5) wynajmowanie, sprzedawanie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżawienie terenów,
 - 6) prowadzenie działalności gospodarczej celem uzyskania dodatkowych środków na remonty i modernizację zasobów mieszkaniowych,
 - 7) budowanie lub nabywanie urządzeń pomocniczych i gospodarczych (np. parkingi, hydrofornie, place zabaw) oraz lokali użytkowych i garaży.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być także:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali,

- 2) 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,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w wieczyste użytkowanie.
4. Działania określone w ust. 3 mogą być wykonywane za zgodą właściwego Zebrania Osiedlowego na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
 5. Spółdzielnia może prowadzić inną dozwoloną prawem działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z celem Spółdzielni, na zasadach określonych przez Walne Zgromadzenie.
 6. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie lub wspólnie z innymi podmiotami gospodarczymi, kierując się zasadami rachunku ekonomicznego, i w ramach tej działalności zarządza majątkiem własnym i powierzonym.
 7. Spółdzielnia może współdziałać, na podstawie umów, z organizacjami spółdzielczymi oraz organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także w przypadkach gospodarczo i społecznie uzasadnionych, zawierać umowy w przedmiocie zarządzania i administrowania budynkami mieszkalnymi oraz lokalami użytkowymi i garażami.
 8. Spółdzielnia chroni interesy członków Spółdzielni przed praktykami monopolistycznymi dostawców towarów i usług.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. NABYWANIE PRAW CZŁONKOWSKICH

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni może być każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, a także osoba prawna.
2. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu, Zebraniu Osiedlowym i Zebraniu Domowym-Nieruchomości uczestniczą przez swoich przedstawicieli ustawowych.
3. Z zastrzeżeniem ust. 4 do Spółdzielni może być przyjęta jedynie osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu lub umowę ustanawiającą prawo do lokalu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
 - 1) współmałżonka członka Spółdzielni,
 - 2) nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa do domu jednorodzinnego, odrębnej własności lokalu lub garażu, udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, ekspektatywy (oczekiwania prawnego) własności domu jednorodzinnego lub odrębnej własności lokalu w budynku Spółdzielni, w tym spadkobiercy, licytanta i zapisobiorcy,
 - 3) osoby uzyskującej tytuł prawny do lokalu w budynku Spółdzielni w drodze orzeczenia sądu lub umowy o podziale majątku wspólnego, o dziale spadku lub o zniesieniu współwłasności,
 - 4) osoby, której przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni z mocy przepisów ustawowych.

§ 6

Osoby przystępujące do Spółdzielni składają deklarację członkowską i stają się członkami Spółdzielni z chwilą podjęcia przez Zarząd uchwały o ich przyjęciu. Deklaracja podpisana przez przystępującego do Spółdzielni powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie, o jaki lokal mieszkalny czy użytkowy ubiega się, oraz dane dotyczące wkładów. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.

§ 7

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego, prawo odrębnej własności lokalu, udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego lub ekspektatywa odrębnej własności należą do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że posiadane prawo przysługuje wspólnie małżonkom.
2. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, sprawę ich roszczeń rozstrzyga sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Zarząd terminu do wystąpienia do sądu – wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 8

1. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo

odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie trzydziestu dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Zawiadomienie to powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.

2. Odwołanie, o którym mowa w ust. 1, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 9

1. W zakresie ustalonym postanowieniami Statutu, członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu,
 - 2) prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu,
 - 3) prawo do zamiany mieszkania,
 - 4) prawo do korzystania z uzyskanego od Spółdzielni lokalu,
 - 5) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego bądź spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do garażu, mogących być przedmiotem hipoteki,
 - 6) prawo do korzystania z majątku i świadczeń Spółdzielni na takich samych zasadach i w takim samym zakresie, w jakim korzystają z niego inni członkowie,
 - 7) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów samorządowych, głównie przez:

- a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni,
 - b) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwiania,
 - c) uczestniczenie w Walnym Zgromadzeniu, Zebraniu Osiedlowym oraz w Zebraniu Domowym-Nieruchomości.
 - d) prawo do biernego udziału w posiedzeniach Rady Nadzorczej, Rad Osiedli i Rad Domów-Nieruchomości,
- 8) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania, w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 9) prawo otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,
- 10) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust. 2.

Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

Rada Nadzorcza określi zasady otrzymywania kopii ww. dokumentów,

- 11) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 12) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutem Spółdzielni,
- 13) prawo do odwoływania się, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w § 12 Statutu Spółdzielni,
- 14) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w Statucie Spółdzielni informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

- 15) prawo do uzyskania zaświadczenia stwierdzającego: tytuł prawny do zajmowanego lokalu oraz wielkość lokalu.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi Spółdzielni wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek Spółdzielni wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie, wraz z uzasadnieniem.
 3. Członek Spółdzielni, 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 Spółdzielni pisemnej odmowy.

§ 10

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały oraz opłatę na cele społeczne, wychowawcze, kulturalne i sportowe,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka Spółdzielni,
- 3) przystąpić w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie do umowy o budowę lokalu i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu bądź ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu lub terenu,
- 5) pokrywać swoje zobowiązania wobec Spółdzielni z innych tytułów prawnie uzasadnionych,

- 6) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz o poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej w terminie sześciu miesięcy od zaistnienia zdarzenia uzasadniającego zgłoszenie zmiany danych,
- 9) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 10) zagwarantować korzystanie z lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i z zasadami porządku domowego,
- 11) bezzwłocznie informować Spółdzielnię o zmianach liczby osób zamieszkałych w lokalu.

C. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 11

1. Opłaty członkowskie wynoszą:

- a) wpisowe – 100 zł, a dla osoby prawnej – 1/4 minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, określonego w stosunku do wysokości tego wynagrodzenia obowiązującego w dniu podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni,
- b) udział – 100 zł,
- c) opłata na działalność społeczną, wychowawczą, kulturalną i sportową – 1 zł licząc za 1 m² powierzchni użytkowej przy obejmowaniu lokalu mieszkalnego, a 30 zł licząc za 1 m² powierzchni użytkowej przy obejmowaniu lokalu

użytkowego, z wyjątkiem garażu wolno stojącego i stanowiska postojowego w garażu wielostanowiskowym, dla których opłata wynosi kwotę 200 zł, za jedno miejsce.

2. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna – obowiązany jest zadeklarować wpłatę co najmniej jednego udziału, a osoba prawna – wpłatę co najmniej dziesięciu udziałów.
3. Członek przyjęty do Spółdzielni na podstawie § 5 ust. 4, z wyjątkiem osób określonych w § 5 ust. 4 lit. c, jest zwolniony z obowiązku wniesienia opłaty na działalność społeczną, wychowawczą, kulturalną i sportową.
4. Opłaty członkowskie, wymienione w ust. 1 i 2, są płatne w terminie trzydziestu dni od powiadomienia zainteresowanego o przyjęciu go do Spółdzielni.
5. Niewpłacenie wpisowego lub udziału w ustalonym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.

D. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 12

1. Wnioski członków Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią powinny być rozpatrzone przez jej właściwe organy w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu trzech miesięcy od dnia ich złożenia.
O uchwale członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony w ciągu czternastu dni od jej podjęcia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie z pouczeniem o prawie do odwołania się od tej uchwały w przewidywanym terminie (ust. 2) i o skutkach jego niezachowania (ust. 3).
2. Od uchwały Zarządu przysługuje członkowi Spółdzielni odwołanie do Rady Nadzorczej, a od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji – odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Termin wniesienia odwołania wynosi

trzydzieści dni od daty otrzymania przez członka Spółdzielni zawiadomienia o uchwale.

Odwołanie od uchwały Zarządu powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia, zaś odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

O uchwale organu odwoławczego członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony w ciągu czternastu dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z uzasadnieniem.

3. Uchwały Rady Nadzorczej oraz Zarządu, od których nie zgłoszono odwołania w terminie przewidzianym w ust. 2, są ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
5. W terminach, o których mowa w ust. 1, właściwy organ Spółdzielni udziela również informacji o sposobie załatwienia wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni (§ 9 ust. 1 pkt. 7 lit. b).

E. USTANIE CZŁONKOSTWA I JEGO SKUTKI

§ 13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia,
- 2) wykluczenia,
- 3) wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
- 4) śmierci członka Spółdzielni, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania,

5) w przypadkach określonych w § 37 ust. 4.

§ 14

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi siedem dni.
3. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 15

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu, zasadami współżycia społecznego lub też z dobrymi obyczajami.
2. Podstawę wykluczenia może stanowić:
 - 1) niszczenie, uszkodzenie lub narażenie na istotny uszczerbek majątku Spółdzielni,
 - 2) poważne wykroczenie przeciwko zasadom współżycia społecznego,
 - 3) uciążliwe lub uporczywe i powtarzające się naruszanie spokoju oraz porządku domowego przez członka Spółdzielni lub jego domowników, a także inne osoby korzystające z lokalu,
 - 4) wprowadzenie Spółdzielni w błąd w celu nabycia określonych uprawnień lub zwolnienia się z obowiązku,
 - 5) systematyczne uchylanie się od wykonywania obowiązków finansowych wobec Spółdzielni lub innych obowiązków statutowych,

- 6) korzystanie z lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem określonym w przydziale lub umowie,
- 7) prowadzenie bez zgody Spółdzielni na jej terenie jakichkolwiek prac budowlanych,
- 8) świadome działanie na szkodę Spółdzielni,
- 9) nieudostępnianie lokalu w celu przeprowadzenia koniecznych przeglądów, napraw, usunięcia awarii, remontów.

§ 16

1. Członek Spółdzielni, niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Podstawę wykreślenia może stanowić:
 - 1) systematyczne opóźnianie się w regulowaniu należności finansowych wobec Spółdzielni w sytuacji, gdy nie można członkowi Spółdzielni przypisać winy,
 - 2) zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu lub wygaśnięcie spółdzielczego prawa, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni i niezłożenie rezygnacji z członkostwa.

§ 17

1. Uchwałę o wykluczeniu członka Spółdzielni lub wykreśleniu go z rejestru członków Spółdzielni podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego członka Spółdzielni pisemnie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia go ze Spółdzielni lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni. Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na czternaście dni przed

terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierać uzasadnienie wniosku oraz informacje o prawie członka Spółdzielni do złożenia wyjaśnień. Jeżeli zainteresowany członek Spółdzielni prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.

3. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni należy zainteresowanego zawiadomić pisemnie w ciągu czternastu dni od daty podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem i wskazywać tryb oraz termin wniesienia odwołania.
4. Wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek Spółdzielni przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej,
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 18

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru jej członków ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu trzydziestu dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub

wykreśleniu oraz być obecny na jego obradach przy rozpatrywaniu tego odwołania i je popierać.

2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na trzydzieści dni przed jego zwołaniem.
3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się do tego organu powinien być zawiadomiony pisemnie przez Zarząd, pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem, na co najmniej dwadzieścia jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

Jeżeli zainteresowany, prawidłowo powiadomiony o terminie, nie przybędzie i nie przedłoży usprawiedliwienia swojej nieobecności, to Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.

4. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu wymienionego w ust. 1, jeżeli odwołujący się usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami, a opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy.
5. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony w ciągu dwudziestu jeden dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 19

Zmarłego członka Spółdzielni skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

§ 20

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje Statut lub ustawa, powinny być doręczone członkom Spółdzielni i osobom zainteresowanym pisemnie, listami poleconymi lub za pokwitowaniem (zwrotnym poświadczeniem odbioru).
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom Spółdzielni na adres ostatnio przez nich podany. Członek Spółdzielni obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka Spółdzielni zmiany adresu lub ich nieodebrania uważa się za doręczone prawidłowo.
3. Uchwały inne niż wymienione w ust. 1 podaje się do wiadomości członków Spółdzielni przez wywieszenie ich pełnego tekstu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w lokalach biur administracji i na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez zamieszczenie informacji o podjęciu tych uchwał na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni.

III. PRAWO DO LOKALU

A. WKŁAD MIESZKANIOWY I BUDOWLANY

§ 21

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany. Wysokość wkładu określa Zarząd.

§ 22

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona do Spółdzielni przez członka Spółdzielni, ubiegającego się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, na pokrycie części kosztu budowy mieszkania. Wysokość wkładu stanowi różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni przez członka Spółdzielni lub inne osoby ubiegające się o ustanowienie prawa odrębnej własności na pokrycie pełnego kosztu budowy lokalu.
3. Przez koszt budowy, o którym mowa w ust. 1 i 2, rozumie się część kosztów inwestycji przypadającą na budowany lokal.
4. Terminy wpłaty wkładu określa w umowie Zarząd Spółdzielni.
5. Przed przystąpieniem do realizacji każdej inwestycji Rada Nadzorcza ustala zasady jej finansowania i rozliczania.
6. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek Spółdzielni jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 23

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

§ 24

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

§ 25

1. Określenia wartości rynkowej lokalu dokonuje się w drodze wyceny sporządzonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, na koszt wnioskodawcy.
2. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu w wyniku przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu wnosi wkład budowlany w kwocie zaoferowanej przez niego w trakcie przetargu.

B. USTANAWIANIE PRAWA DO LOKALU I ZAMIANA LOKALI

§ 26

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, bądź inną osobą ubiegającą się o prawo odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu lub umowę ustanawiającą prawo do lokalu.
2. Spośród zgłaszających się do Spółdzielni członków i innych osób, ubiegających się o zawarcie umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie prawa do lokalu, pierwszeństwo mają członkowie Spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i

przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący na mieszkanie. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka Spółdzielni jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

3. O możliwości i terminie zawarcia umowy o budowę lokalu wnoszonego w ramach nowej inwestycji powiadamia się członków Spółdzielni w drodze ogłoszeń wywieszanych w siedzibie Spółdzielni i w biurach jej administracji.
4. Poza kolejnością określoną w ust. 2, Spółdzielnia może proponować zawarcie umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie prawa do lokalu:
 - 1) osobom, których warunki mieszkaniowe, zdrowotne lub rodzinne uzasadniają przyspieszenie uzyskania mieszkania,
 - 2) osobom, którym prawo takie przysługuje odrębnie, w wyniku zaciągniętych przez Spółdzielnię zobowiązań.
5. Do zawarcia umów na podstawie ust. 4 wymagana jest każdorazowo zgoda Rady Nadzorczej.
6. Umowa o budowę lokalu powinna określać:
 - 1) osoby, które ubiegają się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, bądź własności lokalu,
 - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu lub ceny,
 - 3) planowany termin jej ukończenia, termin i wysokość wpłat na poczet wkładu lub ceny,
 - 4) zasady rozliczeń w przypadku rozwiązania umowy,
 - 5) wskazanie uchwały Rady Nadzorczej, która określa zasady finansowania i rozliczania danej inwestycji,
 - 6) prawa i obowiązki stron, a w szczególności obowiązek członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego

lokal oraz do uczestniczenia w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni związanych z budową.

7. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
8. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu na trzy miesiące naprzód ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu albo własności lokalu zbudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione; gdy umowa dotyczy uzyskania lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia może ją wypowiedzieć również w razie niedotrzymania przez członka Spółdzielni innych warunków umowy.
9. O możliwości i terminie uzyskania prawa do lokalu, do którego wygasło prawo innej osoby, niezwłocznie powiadamia się indywidualnie członków Spółdzielni, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy.
10. Zgłaszający się członkowie Spółdzielni, ubiegający się o ustanowienie prawa do lokalu, do którego prawo innej osoby wygasło, zawierają ze Spółdzielnią umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 27

1. W zależności od treści zawartej ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu członek Spółdzielni może uzyskać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, prawo własności domu jednorodzinnego, bądź udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

2. Członek Spółdzielni będący osobą prawną nie może uzyskać spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Ograniczenie to dotyczy również członków Spółdzielni uzyskujących prawo do lokalu w wyniku przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu.
3. Unormowania Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa własności lokalu stosuje się odpowiednio do prawa własności domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu oraz udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, chyba że unormowania szczególne Statutu lub przepisy ustawowe stanowią inaczej.

§ 28

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Prawo odrębnej własności lokalu powstaje na podstawie zawartej między członkiem a Spółdzielnią umowy w formie aktu notarialnego o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z członkami Spółdzielni, którzy zawarli ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu, zawiera Spółdzielnia w terminie trzech miesięcy po wybudowaniu lokalu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie trzech miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Jednak na żądanie członka Spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu Spółdzielnia ustanawia w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić po dokonaniu spłaty wszystkich wymaganych wpłat na poczet wkładu i innych zobowiązań wobec Spółdzielni określonych w § 44.

4. Koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokali, w szczególności: zawarcia umowy notarialnej, założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej, ponosi członek Spółdzielni, na którego jest przenoszona własność lokalu.

§ 29

1. W budynkach wznoszonych w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali prawo odrębnej własności lokalu powstaje na podstawie zawartej między Spółdzielnią a nabywcą lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. W zawartej ze Spółdzielnią umowie nabywca zobowiązuje się do zapłaty uzgodnionej ceny kupna oraz do pokrycia kosztów zawieranej umowy. Jeżeli cena nie jest płacona przy zawarciu umowy, jej płatność powinna być zabezpieczona hipoteką ustanowioną na zbywanym lokalu.
3. Szczegółowe zasady wznoszenia i finansowania budynków w celu sprzedaży lub wynajmowania znajdujących się w nich lokali, określania lokali przeznaczonych do sprzedaży i do wynajmu, jak również zawierania umów w tym zakresie, uchwała Rada Nadzorcza.

§ 30

1. Na wniosek uprawnionego członka Spółdzielni umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zawiera się także ze współmałżonkiem członka Spółdzielni, zaś umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu ponadto ze wskazanymi przez członka Spółdzielni osobami, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

2. O wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, o rozwiązaniu umowy o budowę lokalu lub o ustaniu członkostwa osoby pozostającej w związku małżeńskim Spółdzielnia powiadamia pisemnie współmałżonka tej osoby oraz inne osoby, którym prawa te przysługują.

§ 31

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

§ 32

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, byli małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli byli małżonkowie, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Zarząd wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż sześć miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie.

Po bezskutecznym upływie tego terminu Zarząd może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 33

Zasady przyjmowania członków do Spółdzielni, zawierania umów oraz przeprowadzania przetargów w zakresie ustanawiania praw do lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

C. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

§ 34

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach, określonych w przepisach prawa i w § 37.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających kryteria określone w ustawie z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa

mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 133 z 1995 r. poz. 654 z późniejszymi zmianami).

§ 35

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeśli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci członka Spółdzielni złożyć deklarację członkowską. Postanowienia § 32 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
2. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o której mowa w ust. 1, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 32, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba

uprawniona zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem Spółdzielni.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu Zarząd Spółdzielni dokonuje wyboru.

§ 36

1. W przypadku ustania członkostwa w Spółdzielni w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w § 35 ust. 2, które miały wspólnie zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu mieszkalnego. Postanowienia § 35 ust. 4 stosuje się wprost.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem roszczeń osób bliskich o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Zarządu Spółdzielni i biurach administracji osiedli oraz przez publikację ogłoszeń w prasie lokalnej, z zastrzeżeniem § 26 ust. 2.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub braku osób, którym przysługują roszczenia określone w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie 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.

4. Z wartości rynkowej lokalu 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 z tytułu używania lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 37

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek Spółdzielni, pomimo pisemnego upomnienia, nadal używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania mieszkańców, albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jeżeli członek Spółdzielni jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 60, za sześć miesięcy.
2. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego lub obojga małżonków.
3. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy § 17 i 18, dotyczące wykluczenia członka ze Spółdzielni.

4. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 38

Do dnia 31 grudnia 2010 r. na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa, uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu.

§ 39

1. Zarząd Spółdzielni może odmówić zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli z wnioskiem występuje członek Spółdzielni po rozwodzie, ale przed dokonaniem podziału majątku wspólnego, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego było objęte małżeńską wspólnotą ustawową.

2. Prawo żądania przeniesienia własności lokalu mieszkalnego nie przysługuje członkom Spółdzielni zamieszkującym w jej budynkach o specjalnym przeznaczeniu (np. dla osób samotnych, wymagających opieki) oraz w lokalach mieszkalnych wynajętych na okres przejściowy, o których mowa w § 54.
3. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego określonego w § 34 ust. 6 nie mogą być pod rygorem nieważności przekształcone w odrębną własność.

D. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 40

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym, zbywalnym, przechodzi na spadkobierców, podlega egzekucji i może być przedmiotem hipoteki.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o członkostwie w Spółdzielni rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub jego części powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia

uprawnionych o zbyciu, lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§ 41

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały Zarządu Spółdzielni prawo to, jeżeli obciążone jest hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały Zarządu Spółdzielni na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Zarząd Spółdzielni powinien zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy, nie później jednak niż w ciągu dwóch miesięcy od opróżnienia lokalu.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 43 ust. 6 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa do lokalu w drodze przetargu.
4. W przypadku długotrwałych zaległości w opłatach za używanie lokalu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa w tym ustępie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 42

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 prawa, łącznie 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.

§ 43

1. Członek Spółdzielni albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do lokalu, ma prawo wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie całego lub części lokalu bez zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części.

Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek Spółdzielni albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do lokalu, obowiązani są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
3. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego były członek Spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

4. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 6, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się część wkładu budowlanego, niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz zadłużenia z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

E. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 44

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawrzeć z nim umowę w formie aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni związanymi z budową lokalu, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt. 2,

- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa, uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu,
2. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu w formie aktu notarialnego po dokonaniu:
- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
3. Spółdzielnia zawrze umowę, o której mowa w ust. 1 lub 2, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni. Postanowienia § 38 stosuje się wprost.
4. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielania premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. Nr 5 z roku 1996 poz. 32 z późniejszymi zmianami), przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 45

1. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka Spółdzielni lub innej osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, nie wymaga uchwały Walnego

Zgromadzenia, przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

2. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
3. Ustanowienie prawa odrębnej własności nie powoduje automatycznego ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 46

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

§ 47

Właściciel lokalu, niebędący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 75 stosuje się odpowiednio.

§ 48

1. W razie wyodrębnienia własności lokalu każdemu właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.
2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
3. Po ustaniu odrębnej własności lokali z żądaniem zniesienia współwłasności może wystąpić każdy ze współwłaścicieli.

§ 49

1. Dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują takie same uprawnienia co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. Odnosi się to także do jego obowiązków.
2. Jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem wspólności jest to prawo, a przepisy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego.
3. Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej, zgodnie z jej przeznaczeniem.

§ 50

1. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Na żądanie Spółdzielni właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo

usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

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

§ 51

Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 z roku 2000 r. poz. 903 z późniejszymi zmianami), niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

§ 52

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

F. WYNAJEM LOKALI

§ 53

Spółdzielnia może budować lokale przeznaczone do wynajęcia za czynsz umowny.

§ 54

1. Spółdzielnia może również wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których ze względu na ich cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu, nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1, członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielni, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 55

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

G. UŻYWANIE LOKALI

§ 56

1. Lokal udostępniony członkowi Spółdzielni może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu bądź jego części wymaga zgody Zarządu Spółdzielni oraz uzyskania stosownych decyzji, określonych prawem budowlanym.

§ 57

1. Osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest udostępnić lokal na żądanie Spółdzielni w celu dokonania przeglądu technicznego lub remontu, po uprzednim podaniu terminu.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia szkody. Jeżeli osoba korzystająca z lokalu jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, upoważniony przedstawiciel Administracji Osiedla ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub osoby pełnoletniej stale z nim zamieszkującej, upoważniony przedstawiciel Administracji Osiedla jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do

czasu przybycia członka Spółdzielni, lokatora, użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 58

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu, przekraczające zakres ustalony w umowie, jest dokonywane ze środków członka Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zabudowy części powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkalne na zasadach najmu.
3. Zarząd Spółdzielni nie wydaje zgody na zabudowę, gdy:
 - 1) narusza ona przepisy prawa budowlanego, przepisy przeciwpożarowe lub sanitarne,
 - 2) pogarsza estetykę budynku,
 - 3) brak jest pisemnej zgody osób, którym przysługują tytuły prawne do lokali w danym budynku bezpośrednio korzystających z powierzchni ogólnego użytku przewidzianej do zabudowy oraz zgody Rady Domu-Nieruchomości.
4. Zabudowana część korytarza nie stanowi własności użytkującego ją członka Spółdzielni i nie może być zbyta wraz z lokalem. Spółdzielnia na zasadzie pierwszeństwa może wynająć zabudowaną część korytarza następcy, który nabywa przyległe do niej mieszkanie.
5. Za zabudowaną część powierzchni ogólnego użytku pobiera się opłaty od użytkowników lokali, którzy indywidualnie z niej korzystają.
6. Pożytki wpływające z opłat stałych za użytkowanie zabudowanych korytarzy powinny być naliczane na rzecz domu, w którym zabudowa ma miejsce i księgowane na odrębnym koncie.
7. Rada Domu-Nieruchomości może wnioskować o zadysponowanie zgromadzonymi wpływami, o których mowa w ust. 6, na cele związane z naprawami i poprawą estetyki domu i jego otoczenia.

8. Zabudowa części powierzchni ogólnego użytku dokonana z naruszeniem zasad, o których mowa w ust. 3, podlega likwidacji na koszt naruszającego przepisy.

§ 59

1. Członek Spółdzielni zwalnający lokal obowiązany jest przekazać lokal do dyspozycji Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszty odnowienia go, a także koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych, stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.
2. Obowiązki Spółdzielni i członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali, zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale oraz z innymi użytkownikami, zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego ustalają odrębne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

H. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 60

1. Za korzystanie z lokalu i innych pomieszczeń członkowie Spółdzielni, osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i właściciele lokali niebędący członkami, wnoszą do Spółdzielni opłaty w wysokości odpowiadającej przypadającym na te lokale kosztom gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i naliczania opłat są: m² powierzchni użytkowej, lokale, osoby, miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych. W nieruchomościach, dla których są prawomocne uchwały określające przedmiot odrębnej własności lokali – rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na lokale następuje według wskaźnika udziału w nieruchomości wspólnej, w tym również kosztów eksploatacji

dźwigów i wywozu śmieci. W skład kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wchodzi wszystkie wydatki Spółdzielni związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości, z wyjątkiem wydatków związanych z prowadzoną przez Spółdzielnię w trybie § 4 ust. 5 działalnością gospodarczą, rozliczaną odrębnie na podstawie zawartych w tym zakresie umów.

3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą przy zachowaniu następujących wymagań:

- 1) członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu,
- 2) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 5,
- 3) członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu,
- 4) członkowie Spółdzielni oczekujący na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez

wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w pkt. 1 lub 3,

- 5) właściciele lokali, niebędący członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 5,
 - 6) opłaty ustalane są na podstawie planowanych kosztów w skali osiedla i dla każdej nieruchomości oddzielnie.
4. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, wychowawczą, kulturalną i sportową prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali, niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
 5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na pokrywanie działalności społecznej, wychowawczej, kulturalnej i sportowej.

6. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 3 pkt. 1 do 5, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w następnym roku.
7. Różnica między kosztami a przychodami z tytułu dostawy wody, ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
8. Opłaty wymienione w ust. 1 do 6 powinny być uiszczane co miesiąc z góry – do dnia dziesiątego każdego miesiąca.
9. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka Spółdzielni, a ustaje z dniem piętnastym lub trzydziestym miesiąca, w którym nastąpiło przyjęcie przez Spółdzielnię lokalu odnowionego. W przypadku przekazania lokalu nieodnowionego obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu, jednak nie później niż z upływem trzydziestu dni od chwili przekazania lokalu Spółdzielni.

W przypadku zniszczenia lokalu w stopniu znacznie przekraczającym normalne zużycie, obowiązek wnoszenia opłat ustaje z upływem okresu technicznie niezbędnego dla przeprowadzenia remontu.
10. Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lokalu Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Osiedla może, na wniosek zainteresowanej osoby, odstąpić od ich wymagania, obniżyć lub rozłożyć je na raty.
11. Członek Spółdzielni nie jest uprawniony do samowolnego potrącania jakichkolwiek kwot z należnych od niego opłat za używanie lokalu.
12. Za opłaty solidarnie z członkami Spółdzielni, osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub 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.

Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

13. Informacja o zadłużeniach może być wpisana do rejestru członków Spółdzielni.
14. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 3 pkt. od 1 do 5,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
15. Opłaty, o których mowa w ust. 3 pkt. od 1 do 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych postanowieniach.
16. Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany przedstawić kalkulację wysokości opłat.
17. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 3 pkt. od 1 do 5, co najmniej czternaście dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
18. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową

ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

Niezależnie od powyższego członkom Spółdzielni przysługuje prawo kwestionowania zmiany wysokości opłat na drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego, o którym mowa w § 12.

IV. ROZLICZENIA ZWIĄZANE Z WYGAŚNIĘCIEM CZŁONKOSTWA LUB ZWALNIANIEM LOKALU

§ 61

1. W razie ustania członkostwa w Spółdzielni byłemu członkowi Spółdzielni względnie spadkobiercom zmarłego członka Spółdzielni przysługuje zwrot wpłaconego udziału.
2. Rozliczenie z tytułu udziału jest dokonywane na podstawie bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Wypłata należności powinna nastąpić w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez Walne Zgromadzenie.

§ 62

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu 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 dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Rozliczenie i wypłata należności z tytułu wartości rynkowej lokalu ustalonej na dzień wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu następuje w terminie sześciu miesięcy od daty zwolnienia lokalu.
3. Przy dokonywaniu wypłaty Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia należności związanych z korzystaniem z lokalu, a także innych należności Spółdzielni wymaganych na dzień dokonywania wypłaty, o których mowa w przepisach ustawowych, w tym kosztów określenia wartości rynkowej lokalu.

V. GARAŻE

§ 63

1. Samodzielne garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych wybudowane ze środków Spółdzielni bądź sfinansowane przez Spółdzielnię udostępnia się członkom Spółdzielni i innym osobom na zasadzie najmu. Do najmu garaży mają zastosowanie przepisy § 55 Statutu.
2. Wysokość czynszu ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie zasad określonych w uchwałach Rady Nadzorczej.

§ 64

1. Dotychczasowe przydziały garaży na zasadzie spółdzielczego prawa do garażu zachowują swą moc i uzyskują treść określoną w obowiązującym Statucie.
2. Spółdzielcze prawo do garażu jest prawem samoistnym i nie jest związane ze spółdzielczym prawem do lokalu. Jest ono prawem zbywalnym, podlega dziedziczeniu i może być przedmiotem egzekucji.

§ 65

Szczegółowe zasady udostępniania i używania garaży oraz miejsc postojowo-garażowych w zasobach Spółdzielni ustala regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 66

1. Organami Spółdzielni są:
 - A. Walne Zgromadzenie.
 - B. Rada Nadzorcza.
 - C. Zarząd.
 - D. Zebrania Osiedlowe.
 - E. Rady Osiedli.
 - F. Zebrania Domowe-Nieruchomości.
 - G. Rady Domów-Nieruchomości.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 lit. B, E i G, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów – członków Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym. Za zgodą wszystkich uprawnionych uczestników Zebrania Domowego-Nieruchomości wybory i odwołania członków Rad Domów-Nieruchomości mogą być przeprowadzone także w głosowaniu jawnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy uchwalone na jego podstawie.
6. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu, Rad Osiedli i Rad Domów-Nieruchomości nie mogą być dostawcami towarów lub usług dla Spółdzielni ani wspólnikami przedsiębiorstw, które są ze Spółdzielnią w stosunkach handlowych. Kandydaci do organów Spółdzielni w momencie wyborów składają odpowiednie pisemne oświadczenie.
7. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu wyrządzający szkodę Spółdzielni podlegają odpowiedzialności określonej przepisami ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, odpowiedzialności karnej oraz odpowiedzialności wewnątrzspółdzielczej.
8. Członkowie Rad Osiedli i Rad Domów-Nieruchomości podlegają odpowiedzialności wewnątrzspółdzielczej.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 67

1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, zwane dalej Walnym Zgromadzeniem, jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części, a wtedy w każdym osiedlu odbywa się co najmniej jedna część Walnego Zgromadzenia. Decyzję w tej sprawie podejmuje corocznie Rada Nadzorcza.

3. Na wniosek Zebrania Osiedlowego lub Rady Osiedla, Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o odbyciu więcej niż jednej części Walnego Zgromadzenia w osiedlu i o zasadach zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie oczekujący oraz członkowie Spółdzielni zamieszkujący poza terenem Spółdzielni mogą uczestniczyć w jednej z części Walnego Zgromadzenia organizowanej dla osiedla. Zaliczenia tych członków Spółdzielni do danej części Walnego Zgromadzenia dokonuje Rada Nadzorcza.

§ 68

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni,
 - 3) członków, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką Spółdzielni albo z częścią majątku Spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, w celu podziału Spółdzielni w trybie art. 108a lub art. 108b ustawy Prawo spółdzielcze,
 - 4) Rady Osiedla na podstawie § 97, ust. 3.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania i najważniejszych punktów porządku wraz z określeniem treści uchwał mających być przedmiotem głosowania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 pkt. 1 i 2 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia

żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni. W przypadkach określonych w ust. 3 pkt. 3 i 4 Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.

§ 69

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego odpowiedniej części wszyscy członkowie Spółdzielni zawiadamiani są na piśmie oraz przez wywieszenie ogłoszeń w budynkach Spółdzielni, w siedzibie Spółdzielni i biurach poszczególnych administracji, a także na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej na dwadzieścia jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno określać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscach wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać członkowie Spółdzielni oraz wszystkie organy Spółdzielni.
4. Członkowie oraz wszystkie organy Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w terminie piętnastu dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej dziesięciu członków.

5. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań organów Spółdzielni lub członków, powinny być wykładane w biurze Zarządu Spółdzielni i administracjach, a także na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Członkowie mają prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. Kandydaci do Rady Nadzorczej, członkowie odwołujący się od uchwał Rady Nadzorczej oraz wnioskodawcy uchwał Walnego Zgromadzenia, mają prawo do występowania na Walnym Zgromadzeniu lub jego każdej części w sprawach ich dotyczących.

§ 70

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. W sprawach:
 - 1) likwidacji Spółdzielni,
 - 2) połączenia Spółdzielni,
 - 3) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,
 - 4) zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej 1/20 ogólnej

liczby uprawnionych do głosowania członków Spółdzielni, a w przypadku zmiany Statutu 1/40. Jeśli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, to dane wielkości liczbowe obowiązują sumaryczne ilości członków Spółdzielni biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

Uchwały w tych sprawach podejmowane są zgodnie z ust. 5.

4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Dla podjęcia następujących uchwał niezbędna jest większość kwalifikowana:
 - 1) 2/3 głosów – o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów – w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych,
 - 3) 2/3 głosów – w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 4) 2/3 głosów – w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 5) 3/4 głosów – w sprawie likwidacji Spółdzielni.

§ 71

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie lub każda z jego części wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz asesory.
3. Walne Zgromadzenie lub każda z jego części powołuje na czas obradowania Komisję Mandatową, Skrutacyjną i Wnioskową.

§ 72

1. Walne Zgromadzenie lub każda jego część może podjąć decyzję o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Decyzja ta powinna określać termin dokończenia przerwane go zebrania, nie dłuższy niż dwadzieścia jeden dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania przerwane go Walnego Zgromadzenia lub jego odpowiednie j części w terminie okreś lone m decyzją Walnego Zgromadzenia lub tej części Walnego Zgromadzenia.

§ 73

Zakończenie Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnej części następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 74

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju Spółdzielni w zakresie działalności gospodarczej, społecznej, wychowawczej, kulturalnej i sportowej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu w głosowaniu tajnym oddzielnie dla każdego członka Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,

- 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania terenów, budowania lub nabywania budynków – na cele określone w § 4 ust. 3,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, w tym uchwał dotyczących regulaminów,
- 12) uchwalanie zmian Statutu,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku spółdzielczego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku spółdzielczego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 17) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 18) uchwalanie wysokości wynagrodzeń członków organów Spółdzielni, z wyjątkiem Zarządu,
- 19) powoływanie oraz ustalanie zakresu działania i kompetencji Komisji Statutowej i innych w zależności od potrzeb.

§ 75

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

2. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, po zakończeniu obrad ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zwołuje zebranie przewodniczących, sekretarzy i przewodniczących Komisji Skrutacyjnych wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Zebranie powinno się odbyć w terminie czternastu dni od daty odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Na zebraniu dokonuje się zliczenia głosów oddanych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia i ustala się wyniki głosowania w sprawie uchwał, które były poddane pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Wyniki głosowania zostają podane do wiadomości członków nie później niż w terminie czternastu dni od odbycia Walnego Zgromadzenia lub zebrania, o którym mowa w ust. 2, poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach Spółdzielni, w siedzibie Spółdzielni i biurach poszczególnych administracji osiedli, na stronie internetowej Spółdzielni i w najbliższym wydaniu gazety spółdzielczej.
4. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia lub z każdej jego części oraz zebrania, o którym mowa w ust. 2, przechowuje Zarząd Spółdzielni, przez co najmniej dziesięć lat.

§ 76

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu. 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 ogłoszenia wyników głosowania, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu lub na jego właściwej części 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 lub jego ostatniej części.
4. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

§ 77

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

B. RADA NADZORCZA

§ 78

Rada Nadzorcza jest organem Spółdzielni sprawującym kontrolę i nadzór nad jej działalnością.

§ 79

1. Rada Nadzorcza składa się z dwudziestu czterech osób, z zastrzeżeniem ust. 10.
2. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej mają prawo zgłaszać

Zebrania Osiedlowe, Rady Osiedli oraz członkowie w terminie piętnastu dni przed Walnym Zgromadzeniem lub jego pierwszą częścią. Kandydatura zgłoszona przez członka Spółdzielni musi być poparta na piśmie przez co najmniej dwudziestu członków. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, z uwzględnieniem przynależności do poszczególnych osiedli. Lista kandydatów jest poddawana głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu lub na każdej jego części. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części, w trakcie trwania poszczególnych części Walnego Zgromadzenia nie można już zgłaszać dalszych kandydatów.

3. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem składają pisemne oświadczenie, dotyczące:

- 1) niezatrudnienia w Spółdzielni,
- 2) nieprowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- 3) niepozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
- 4) niezalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
- 5) liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.

4. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów, zgłoszonych w trybie opisanym w ust. 2.

Do Rady Nadzorczej zostają wybrani członkowie, którzy otrzymali największą liczbę głosów na Walnym Zgromadzeniu lub jego wszystkich częściach, przy zachowaniu zasady proporcjonalności między liczbą wybranych członków Rady Nadzorczej a liczbą członków przynależnych danemu osiedlu. Liczbę miejsc w Radzie Nadzorczej, przypadającą każdemu osiedlu, ustala Rada Nadzorcza. Szczegółowe zasady wyboru członków Rady Nadzorczej określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

5. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba fizyczna wskazana przez tę osobę prawną jako jej przedstawiciel.

6. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata, od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na

następną kadencję. Przepis niniejszego ustępu ma zastosowanie do Rady Nadzorczej powołanej po dniu wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw. Członkowie Rady Nadzorczej wybrani przed wejściem w życie wyżej wymienionej ustawy zachowują swoje mandaty do końca kadencji, na którą zostali wybrani.

7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
8. Przerwa w pełnieniu funkcji członka Rady Nadzorczej, z uwzględnieniem ust. 7, nie może być krótsza niż jedna pełna kadencja.
9. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji Rady Nadzorczej większością $2/3$ głosów przez Walne Zgromadzenie. Wniosek w sprawie odwołania musi być złożony na piętnaście dni przed Walnym Zgromadzeniem lub jego pierwszą częścią i uwzględniony w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
10. Zmniejszenie liczby członków Rady Nadzorczej w trakcie trwania kadencji z powodu odwołania osób lub innych przyczyn losowych nie wymaga wyborów uzupełniających, jeżeli w jej składzie pozostanie nadal nie mniej niż osiemnastu członków.
11. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub innymi pracownikami Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu w linii bocznej. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
12. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec

Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji lub poświadczenie nieprawdy w tym zakresie potwierdzone w sensie formalno-prawnym powoduje zawieszenie w czynnościach członka Rady Nadzorczej. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka podejmuje Rada Nadzorcza na najbliższym posiedzeniu po powzięciu wiadomości o tym fakcie. Walne Zgromadzenie na najbliższym zebraniu podejmuje uchwałę o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

13. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 liczby głosów członków Spółdzielni biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) o których mowa w ust. 11 i 12,
 - 3) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po pisemnym poinformowaniu Rady Nadzorczej,
 - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 5) zmiany przynależności do osiedla.
14. Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady może zostać przyznane wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na liczbę posiedzeń. O przyznaniu wynagrodzenia i jego wysokości decyduje Walne Zgromadzenie w osobnej uchwale. Wynagrodzenie to nie może być jednak wyższe niż 1/2 minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 80

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, wychowawczej, kulturalnej i sportowej Spółdzielni,

- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowe sprawozdań rzeczowych i finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - d) rozstrzyganie sporów pomiędzy organami Spółdzielni, z wyjątkiem przypadków, gdy stroną sporu jest Walne Zgromadzenie, w terminie do dziewięćdziesięciu dni od powzięcia wiadomości o takim sporze,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu, przyjęcia w administrację budynków niestanowiących własności Spółdzielni,
- 4) współdziałanie z organami Spółdzielni, a także samorządu terytorialnego oraz administracji państwowej i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, społecznych, wychowawczych, kulturalnych i sportowych oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 8) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym odwołanie na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej członka lub członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium,
- 9) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 10) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

- 11) podejmowanie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zabezpieczenie kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, na potrzeby 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,
- 12) 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,
- 13) uchylanie albo zawieszanie uchwał organów niższego szczebla niezgodnych z prawem i unormowaniami wewnętrznymi Spółdzielni,
- 14) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 15) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 16) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym regulaminu gospodarowania centralnym funduszem remontowym,
- 17) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- 18) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
- 19) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- 20) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- 21) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 22) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,

- 23) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 24) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 25) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 26) uchwalanie zasad wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni,
 - 27) uchwalenie podziału Walnego Zgromadzenia na części,
 - 28) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 29) ustalanie przynależności członków Spółdzielni do poszczególnych Zebrań Osiedlowych,
 - 30) uchwalanie regulaminów: Zarządu, Komisji Rady Nadzorczej, Zebrań Osiedlowych, Rad Osiedli, Zebrań Domowych-Nieruchomości, Rad Domów-Nieruchomości, a także innych regulaminów w sprawach niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia.
2. Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą wchodzi w życie z dniem ich opublikowania – w siedzibie Spółdzielni, w biurach poszczególnych administracji osiedli oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
 3. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt. 11 uprawnieni są łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej, w tym przewodniczący Rady lub jego zastępca.
 4. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 5. Członkowie Rady Nadzorczej, z upoważnienia Rady, mogą być uprawnieni do uczestniczenia w prowadzonych lustracjach Spółdzielni.
 6. Rada Nadzorcza rozpatruje opinie i wnioski zgłaszane w sprawach Spółdzielni przez organy Spółdzielni lub członków Spółdzielni i o sposobie ich wykorzystania pisemnie powiadamia zainteresowanych.

§ 81

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępcy, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego składu Komisję Rewizyjną, a także komisje stałe lub czasowe.
4. Do składu Komisji, z wyjątkiem Komisji Rewizyjnej, Rada Nadzorcza może dokooptować członków Spółdzielni niebędących członkami Rady Nadzorczej, rekomendowanych przez Radę Osiedla.
5. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej opracowują dla potrzeb Rady opinie i wnioski.

§ 82

Dla ważności podejmowanych przez Radę Nadzorczą uchwał niezbędna jest obecność na jej posiedzeniach co najmniej połowy aktualnej liczby członków Rady Nadzorczej, z wyjątkiem członków zawieszonych.

§ 83

Zasady i tryb wyboru członków Rady Nadzorczej, wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określają regulaminy uchwalone przez Walne Zgromadzenie.

C. ZARZĄD

§ 84

1. Zarząd jest organem kierującym działalnością Spółdzielni i reprezentującym ją na zewnątrz, mającym uprawnienia do podejmowania wszelkich decyzji dotyczących Spółdzielni, o ile ustawa Prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statut nie zastrzegają tych decyzji dla innych organów.
2. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
 - 1) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 2) zabezpieczanie majątku Spółdzielni, w tym podejmowanie skutecznych działań windykacyjnych wobec dłużników Spółdzielni,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, wychowawczej, kulturalnej i sportowej Spółdzielni,
 - 4) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 6) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 7) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 8) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 9) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw,
 - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i Zebrań Osiedlowych,
 - 12) zaciąganie kredytów bankowych do wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie oraz zaciąganie innych zobowiązań,
 - 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi, samorządowymi i innymi organizacjami.

§ 85

1. Zarząd składa się z trzech do pięciu osób – będących członkami Spółdzielni, w tym prezesa i jego zastępcy.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Wybór następuje w drodze konkursu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy zgodnie z przepisami Kodeksu pracy.
5. Rada Nadzorcza na swoim najbliższym posiedzeniu odwołuje członka lub członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 86

1. Zarząd składa sprawozdania z działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.
2. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski zgłaszane w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą, Zebrania Osiedlowe oraz Rady Osiedli a o sposobie ich wykorzystania lub załatwienia pisemnie powiadamia zainteresowanych.

§ 87

1. Decyzje Zarządu są podejmowane kolegialnie w formie uchwały.

2. Do odpowiedzialności członków Zarządu Spółdzielni mają odpowiednio zastosowanie przepisy prawa powołane w § 66 ust. 7.

§ 88

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

§ 89

1. Zarząd Spółdzielni 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 jednostką, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Zarząd Spółdzielni może udzielić kierownikowi Administracji Osiedla i jego zastępcom pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą osiedla w celu:
 - 1) utrzymania właściwego stanu technicznego zasobów, tj. budynków i urządzeń technicznych, dróg i chodników wewnątrz osiedla, terenów użytkowych i zielonych oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych stanowiących własność Spółdzielni bądź pozostających w jej użytkowaniu,
 - 2) utrzymania porządku i czystości oraz estetyki budynków i ich otoczenia, a także prowadzenia działalności społecznej, wychowawczej, kulturalnej i sportowej w osiedlu.

3. Kierownik Administracji Osiedla oraz jego zastępcy – każdy w zakresie swojego działania i udzielonego pełnomocnictwa – odpowiadają za wyniki swojej działalności.

§ 90

Regulamin Zarządu, uchwalony przez Radę Nadzorczą, określa podział czynności między członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu.

D. ZEBRANIA OSIEDLOWE

§ 91

1. Zebranie Osiedlowe jest organem Spółdzielni tworzoną przez członków Spółdzielni zamieszkujących na terenie danego osiedla. Członkowie zamieszkujący na terenie osiedla tworzą jedno Zebranie Osiedlowe bez względu na liczbę zwoływanych na tym osiedlu części Walnego Zgromadzenia.
2. Podziału członków Spółdzielni na Zebrania Osiedlowe dokonuje Rada Nadzorcza, przyjmując za podstawę podziału zamieszkiwanie na terenie określonego osiedla lub posiadanie przez członka Spółdzielni prawa do lokalu użytkowego i korzystanie z tego prawa na danym terenie.

§ 92

1. Do uprawnień Zebrania Osiedlowego należy:
 - 1) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Administracji i Rady Osiedla,

- 2) wyrażanie opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład Zebrania,
 - 3) wyrażanie zgody na podejmowanie działalności, o której mowa w § 4 ust. 4,
 - 4) zgłaszanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - 5) dokonywanie oceny działalności Rad Osiedli,
 - 6) wybór i odwoływanie członków Rady Osiedla,
 - 7) zgłaszanie kandydatów do Rady Nadzorczej.
2. Liczbę członków Rady Osiedla określa Zebranie Osiedlowe zgodnie z § 96.

§ 93

1. Zebranie Osiedlowe powinno być zwołane przez kierownika Administracji Osiedla – pełnomocnika Zarządu nie rzadziej niż raz w roku.
2. Zebranie Osiedlowe powinno być zwołane także na żądanie 1/10 członków, wchodzących w skład tego Zebrania.
3. Zebranie Osiedlowe podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Osiedla, które dokonywane są w głosowaniu tajnym. Na żądanie 1/10 członków obecnych na Zebraniu, przewodniczący Zebrania zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.

§ 94

1. Tryb zwoływania Zebrań Osiedlowych, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Zebrań Osiedlowych uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Członek, któremu przysługują prawa do lokali znajdujących się na terenie działania różnych Zebrań Osiedlowych, wybiera jedno z tych zebrań.

O dokonany wyborze członek informuje pisemnie Zarząd Spółdzielni.

3. Zebranie Osiedlowe może obradować bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

E. RADY OSIEDLI

§ 95

1. Rada Osiedla jest organem Spółdzielni, który działa w interesie członków zamieszkałych na terenie osiedla oraz sprawuje społeczny nadzór i kontrolę nad działalnością Administracji Osiedla.
2. Rada Osiedla współdziała z organizacjami, instytucjami i zakładami pracy, na rzecz rozwoju osiedla we wszystkich dziedzinach aktywności: gospodarczej, społecznej, wychowawczej, kulturalnej i sportowej.

§ 96

1. Rada Osiedla składa się z dwunastu do dwudziestu czterech osób, członków Spółdzielni zamieszkałych w osiedlu, wybieranych w głosowaniu tajnym przez odpowiednie Zebranie Osiedlowe na czteroletnią kadencję spośród zgłoszonych kandydatów.

Liczbę członków Rady Osiedla ustala odpowiednie Zebranie Osiedlowe. Jeżeli członkiem Spółdzielni posiadającym siedzibę w osiedlu jest osoba prawna, do Rady Osiedla może być wybrana osoba fizyczna, wskazana przez tę osobę prawną jako jej przedstawiciel. Kandydatów do Rady Osiedla zgłaszają Rady Domów-Nieruchomości i członkowie Spółdzielni zamieszkujący na terenie osiedla.

Co roku następuje częściowa wymiana członków Rady Osiedla w związku z upływem kadencji, a także w przypadkach wyszczególnionych w ust. 3, 4 i 5.

2. Kandydaci na członków Rady Osiedla składają przed głosowaniem pisemne oświadczenie dotyczące:

- a) niezatrudnienia w Spółdzielni,
- b) nieprowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- c) niepozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
- d) niezalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
- e) liczby kadencji pełnionych w Radzie Osiedla.

Jeśli Rada Osiedla stwierdzi niezgodność tego oświadczenia ze stanem faktycznym, to wówczas stwierdza utratę mandatu przez danego członka Rady Osiedla.

3. Członek Rady Osiedla może być odwołany większością $2/3$ głosów przed upływem kadencji przez to Zebranie Osiedlowe, które go wybrało.

4. Mandat członka Rady Osiedla wygasa:

- 1) z chwilą śmierci mandatariusza,
- 2) w przypadku odwołania go przez Zebranie Osiedlowe,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) zrzeczenia się mandatu,
- 5) w przypadku innego podziału członków na Zebrania Osiedlowe.

5. W razie zaistnienia okoliczności wymienionych w ust. 4 pkt od 1 do 5, na zwolnione miejsce, do końca kadencji, wchodzi osoba wybrana na najbliższym Zebraniu Osiedlowym, z którego pochodził poprzednik. W przypadku zmiany liczby Zebrań Osiedlowych – wygasają mandaty wszystkich członków Rady Osiedla, a najbliższe Zebranie Osiedlowe dokonuje wyboru nowych członków Rady Osiedla na nową kadencję.

6. Ustępujący członkowie Rady Osiedla mogą być wybierani ponownie na kolejną kadencję.

§ 97

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, wychowawczej, kulturalnej i sportowej osiedla, w ramach ogólnych założeń przyjętych dla Spółdzielni przez Radę Nadzorczą i gospodarczej samodzielności osiedla, w zakresie eksploatacji zasobów lokalowych, terenów i majątku Spółdzielni w osiedlu oraz inspirowanie działalności gospodarczej Administracji Osiedla dla zwiększenia jego funduszków oraz społeczna kontrola tej działalności,
- 2) przyjmowanie kwartalnych i rocznych sprawozdań Administracji Osiedla z wykonania zadań gospodarczych oraz dokonywanie oceny działalności administracji i jej kierownictwa,
- 3) inspirowanie działalności społecznej, wychowawczej, kulturalnej i sportowej na terenie osiedla; sprawowanie nadzoru nad działalnością placówek społeczno-wychowawczych w osiedlu,
- 4) współdziałanie z organami samorządowymi Spółdzielni, a także samorządu terytorialnego oraz administracji państwowej i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych, społecznych, wychowawczych, kulturalnych i sportowych w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
- 5) opiniowanie struktury organizacyjnej Administracji Osiedla w ramach planu gospodarczo-społecznego osiedla,
- 6) ustalanie zasad współpracy Administracji Osiedla z organami samorządowymi w osiedlu,
- 7) sprawowanie nadzoru społecznego nad działalnością Administracji Osiedla i rozpatrywanie skarg na działalność Administracji Osiedla i jej kierownictwa oraz odwołań od decyzji kierownictwa osiedla,

- 8) opiniowanie kandydatów na stanowiska kierownika Administracji Osiedla i jego zastępców oraz możliwość korzystania z prawa sprzeciwu i stawianie wniosków w sprawie ich odwołania i powołania,
- 9) rekomendowanie Walnemu Zgromadzeniu kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
- 10) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o podział osiedlowej części Walnego Zgromadzenia,
- 11) stawianie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych, społecznych, wychowawczych, kulturalnych i sportowych,
- 12) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego, organizowanie rozjemstwa,
- 13) organizowanie działań społecznych w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
- 14) opiniowanie zagospodarowania i wykorzystania ogólnosiedlowych pomieszczeń gospodarczych, lokali użytkowych i terenów oraz najmu miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych w osiedlu,
- 15) opiniowanie projektów zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 16) kontrolowanie prawidłowości ustalania opłat za lokale mieszkalne z uwzględnieniem zasad określonych w § 60 ust. 3,
- 17) ustalanie minimalnej wysokości czynszu za lokale użytkowe wynajmowane przez Spółdzielnię, z uwzględnieniem sytuacji rynkowej,
- 18) organizowanie referendów w celu zasięgnięcia opinii członków Spółdzielni w sprawach kluczowych dla osiedla,
- 19) współdziałanie z właściwymi organami w zakresie pomocy i opieki społecznej,
- 20) organizowanie, w miarę potrzeb, lecz nie rzadziej niż raz w roku, roboczych spotkań z przedstawicielami Rad Domów-Nieruchomości,
- 21) rozpatrywanie innych istotnych spraw związanych z działalnością osiedla.

2. Rada Osiedla rozpatruje opinie i wnioski zgłaszane w sprawach osiedla przez Zebrania Osiedlowe, Zebrania Domowe-Nieruchomości i Rady Domów-Nieruchomości oraz zgłaszane na jej adres przez członków Spółdzielni zamieszkujących w osiedlu i o sposobie ich wykorzystania bądź załatwienia powiadania zgłaszających, a w szczególności:
 - 1) odpowiednie Zebranie Osiedlowe – na najbliższym posiedzeniu tego Zebrania,
 - 2) pozostałych zgłaszających – bez zbędnej zwłoki, a w przypadku spraw skomplikowanych – w terminie trzymiesięcznym, z zawiadomieniem o przyczynach wydłużenia terminu.
3. Rada Osiedla może wystąpić do Zarządu Spółdzielni z żądaniem zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni. Warunkiem złożenia żądania jest przedstawienie wyników referendum przeprowadzonego wśród członków Spółdzielni – mieszkańców osiedla potwierdzającego, że za podziałem opowiada się 50 % członków plus jedna osoba, spośród uprawnionych do głosowania.
4. Rada Osiedla może żądać od kierownictwa i pracowników Administracji Osiedli sprawozdań i wyjaśnień.
5. Rada Osiedla składa raz w roku sprawozdanie ze swej działalności odpowiedniemu Zebraniu Osiedlowemu.

§ 98

1. Rada Osiedla wybiera ze swego grona Prezydium w głosowaniu tajnym. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępcy, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Osiedla.
3. Rada Osiedla powołuje ze swego składu Komisję Rewizyjną, a także komisje stałe lub czasowe. Do składu komisji, z wyjątkiem Komisji Rewizyjnej, Rada Osiedla

może dokooptować członków Spółdzielni zamieszkałych w osiedlu niebędących członkami Rady Osiedla.

4. Prezydium i komisje Rady Osiedla opracowują dla potrzeb Rady Osiedla opinie i wnioski.
5. Tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa jej regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

F. ZEBRANIA DOMOWE-NIERUCHOMOŚCI

§ 99

1. Zebranie Domowe-Nieruchomości jest organem Spółdzielni tworzoną przez członków zamieszkujących daną nieruchomość. Członkowie zamieszkujący daną nieruchomość tworzą jedno Zebranie Domowe-Nieruchomości bez względu na liczbę budynków w tej nieruchomości. Granice nieruchomości ustala się przy uwzględnieniu podziału ustalonego przez Zarząd oraz odpowiednich przepisów prawa cywilnego.
2. Do kompetencji Zebrania Domowego-Nieruchomości należy:
 - 1) wybór i odwołanie członków Rady Domu-Nieruchomości, w głosowaniu jawnym lub tajnym,
 - 2) podejmowanie uchwał w sprawach nieruchomości, o ile kompetencje nie są zastrzeżone dla innego organu Spółdzielni,
 - 3) okresowe rozpatrywanie spraw dotyczących eksploatacji danego domu i jego otoczenia, a w szczególności:
 - a) wnioskowanie, opiniowanie i decydowanie o pracach remontowych i ich realizacji oraz kosztach z tym związanych, z wyjątkiem prac zastrzeżonych do kompetencji Zarządu przepisami prawa budowlanego i innymi,

- b) decydowanie o sposobie zagospodarowania pomieszczeń ogólnego użytku znajdujących się w danej nieruchomości,
 - c) opiniowanie i ocena pracy administratora, konserwatorów oraz dozorców (sprzątaczy) w zakresie ich pracy w danej nieruchomości.
3. Zebrania Domowe-Nieruchomości powinny być przeprowadzane w miarę potrzeby, co najmniej raz w roku.
 4. Zebrania Domowe-Nieruchomości organizuje Rada Domu-Nieruchomości, z własnej inicjatywy bądź na żądanie co najmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni zamieszkałych w danej nieruchomości. Jeśli dla nieruchomości nie została powołana lub przestała funkcjonować Rada Domu-Nieruchomości, to Zebranie Domowe-Nieruchomości jest zwoływane przez Radę Osiedla.
 5. Członkowie Spółdzielni zamieszkali w danej nieruchomości biorą udział w Zebraniu Domowym-Nieruchomości z głosem stanowiącym.
 6. Mieszkańcy danej nieruchomości, niebędący członkami Spółdzielni, mogą brać udział w Zebraniu Domowym-Nieruchomości z głosem doradczym.
 7. Obrady Zebrania Domowego-Nieruchomości są ważne, a uchwały prawomocne, gdy biorą w nich udział członkowie z co najmniej 10 % liczby lokali znajdujących się w danej nieruchomości, lecz nie mniej niż pięciu członków zamieszkałych w nieruchomości o liczbie lokali poniżej pięćdziesięciu.
 8. Tryb obradowania Zebrania Domowego-Nieruchomości i podejmowania uchwał jest określony w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

G. RADY DOMÓW-NIERUCHOMOŚCI

§ 100

1. Rada Domu-Nieruchomości jest organem Spółdzielni powołanym przez Zebranie Domowe-Nieruchomości.

2. Rada Domu-Nieruchomości składa się z nie mniej niż trzech członków Spółdzielni zamieszkałych w danej nieruchomości, wybranych na czteroletnią kadencję zwykłą większością głosów, w głosowaniu jawnym lub tajnym, przez Zebranie Domowe-Nieruchomości.
3. Rada Domu-Nieruchomości wybiera ze swego grona, w głosowaniu jawnym lub tajnym, przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.
4. Członek Rady Domu-Nieruchomości może być odwołany przed upływem kadencji przez Zebranie Domu-Nieruchomości, jeżeli nie wywiązuje się ze swoich obowiązków, działa niezgodnie z interesami Spółdzielni i mieszkańców danej nieruchomości.
5. W razie ustąpienia członka Rady Domu-Nieruchomości, odwołania go lub ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce najbliższe Zebranie Domowe-Nieruchomości wybiera nowego członka na okres do końca kadencji.
6. Ustępujący członkowie Rady Domu-Nieruchomości mogą być wybierani ponownie na kolejną kadencję.
7. Rada Domu-Nieruchomości ma prawo do nieodpłatnego otrzymywania kopii dokumentów finansowych dotyczących domu-nieruchomości.

§ 101

Do kompetencji Rady Domu-Nieruchomości należy:

- 1) współdziałanie z zamieszkującymi daną nieruchomość mieszkańcami dla utrzymania właściwego stanu technicznego i estetycznego tej nieruchomości oraz występowanie w sprawach nieruchomości w imieniu jej mieszkańców,
- 2) uzgadnianie z Administracją Osiedla rocznych planów remontowych nieruchomości,
- 3) udział w okresowych komisyjnych przeglądach nieruchomości oraz wnioskowanie odpowiednich działań technicznych i organizacyjnych,

- 4) wnioskowanie bieżących działań Administracji Osiedla w zakresie danej nieruchomości,
- 5) prawo bieżącego wglądu i kontroli prac remontowych wykonywanych w nieruchomości oraz udział w odbiorach prac remontowych planowanych i doraźnie zgłaszanych do Administracji Osiedla prac przeciwawaryjnych,
- 6) prawo kontroli prawidłowości kosztów eksploatacji nieruchomości oraz prawo wglądu do jej dokumentacji finansowej, w tym do rejestru dłużników tej nieruchomości,
- 7) wnioskowanie na podstawie uchwały Zebrania Domowego-Nieruchomości o wykonanie dodatkowych prac dotyczących nieruchomości finansowanych przez jej mieszkańców. Wniosek podjęty w tym trybie podlega wykonaniu przez Administrację Osiedla z zachowaniem obowiązujących przepisów prawno-budowlanych,
- 8) opiniowanie spraw kierowanych do rozpatrzenia przez Radę Osiedla lub Administrację Osiedla,
- 9) zgłaszanie kandydatów do Rady Osiedla,
- 10) prowadzenie działań zmierzających do tworzenia wśród mieszkańców poczucia wspólnoty interesów, a także organizacja pomocy osobom potrzebującym,
- 11) ocena pracy Administracji Osiedla, zgłaszanie uwag do Rady Osiedla oraz wnioskowanie w sprawach premii dla dozorca (sprzątacza) i administratora domu,
- 12) przedstawianie Zebraniu Domowemu-Nieruchomości rocznego sprawozdania ze swej działalności.

§ 102

1. Zebranie organizacyjne mieszkańców nieruchomości w celu wyboru Rady Domu-Nieruchomości zwołuje i przeprowadza Rada Osiedla.

2. Zebrania Rady Domu-Nieruchomości są zwoływane w miarę potrzeby przez przewodniczącego i przez niego prowadzone.
3. W zebraniach Rady Domu-Nieruchomości mogą brać udział z głosem doradczym zamieszkali w danej nieruchomości członkowie organów samorządowych Spółdzielni niebędący członkami Rady Domu-Nieruchomości oraz inne osoby zaproszone przez przewodniczącego.
4. W razie potrzeby, nie mniej jednak niż raz w roku, przewodniczący Rady Domu-Nieruchomości zwołuje zebranie mieszkańców danej nieruchomości dla poinformowania o realizacji planów gospodarczo-społecznych i sprawach organizacyjnych nieruchomości, osiedla oraz Spółdzielni. W zebraniach tych mogą brać udział, z głosem doradczym, mieszkańcy nieruchomości niebędący członkami Spółdzielni. Podjęte na tych zebraniach uchwały i wnioski lub opinie, ujmuje się w formie protokołu lub notatki i przekazuje adresatom.

§ 103

Zakres i tryb działania Rady Domu-Nieruchomości i inne sprawy organizacyjne – w oparciu o wzorcowy regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą – ustalają poszczególne Rady Domów-Nieruchomości w swoich regulaminach zatwierdzonych przez Zebrania Domowe-Nieruchomości.

VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 104

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku gospodarczego w interesie swoich członków.

§ 105

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na czternaście dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 106

1. Funduszami Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstające z wpłat członków ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu,
 - 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 5) fundusz inwestycyjny, powstający z wpłat osób ubiegających się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i zawarcie umowy realizacyjnej,
 - 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, tworzony jest zgodnie z Ustawą o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty prowadzonych przez Spółdzielnię działalności,

- 7) centralny fundusz remontowy – utworzony z wpłat członków Spółdzielni z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo albo prawo odrębnej własności lokalu,
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Dochód z działalności gospodarczej prowadzonej w trybie określonym w § 4 ust. 5 przeznaczony jest w całości na pokrycie wydatków remontowych w zakresie obciążającym członków, chyba że Walne Zgromadzenie zdecyduje o innym jego przeznaczeniu.
4. Dochody osiągnięte ze sprzedaży lokali budowanych w tym celu przeznacza się na powiększenie funduszu zasobowego.
5. Dochody osiągnięte z czynszu najmu lokali użytkowych i inne dochody niezaliczane do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przeznaczane są na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, na potrzeby własne Spółdzielni oraz na pokrycie wydatków remontowych w zakresie obciążającym członków, chyba że Walne Zgromadzenie zdecyduje o innym ich przeznaczeniu.

§ 107

1. Podstawowymi jednostkami organizacyjnymi Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami Spółdzielni i świadczenia usług członkom są osiedla.
2. Osiedla prowadzą gospodarkę na zasadach rachunku ekonomicznego, posiadają konta bankowe i dysponują środkami finansowymi w ramach planów społeczno-gospodarczych Spółdzielni.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 108

Statut w obecnym brzmieniu został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 24 listopada 2007 r. i wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Słownik użytych terminów

ekspektatywa – przyrzeczenie ustanowienia tytułu prawnego do lokalu lub domu jednorodzinnego

interesy konkurencyjne – działalność konkurencyjna wobec Spółdzielni, czyli rywalizacja osób działających w tym samym zakresie gospodarczym w celu osiągnięcia korzyści majątkowych

koszt budowy – wszystkie wydatki poniesione na realizację budynku wraz z infrastrukturą przypadające na dany lokal

licytant – osoba biorąca udział w licytacji

lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym – lokal, do którego nikomu nie przysługuje tytuł prawny

lokal mieszkalny z odzysku – lokal wolny w sensie prawnym i fizycznym

lokale użytkowe wolno stojące – lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne znajdujące się w pawilonach usługowo-handlowych

nieruchomość gruntowa – część powierzchni ziemi stanowiąca odrębny przedmiot własności (użytkowania wieczystego)

nieruchomość wspólna – grunt, część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali

osoba bliska – zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposabiana oraz osoby, które pozostają faktycznie we wspólnym pożyciu

prawo własności (odrębna własność) – prawo ustanowione notarialnie i potwierdzone wpisem w księdze wieczystej, obejmujące lokal oraz udział w nieruchomości wspólnej i gruntowej

pozostali współuprawnieni z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – pozostali współwłaściciele, którym przysługują ułamkowe części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

rynkowa wartość lokalu – wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego

spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu – tytuł prawny, na podstawie którego członek Spółdzielni używa lokal, a właścicielem jest Spółdzielnia. Prawo niezbywalne, niedziedziczne

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – ograniczone prawo rzeczowe do lokalu, którego koszty budowy ponosi w całości członek Spółdzielni. Prawo zbywalne, dziedziczne

tytuł prawny do lokalu – prawo przysługujące do lokalu, np.:

- a) najem
- b) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
- c) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- d) własność

udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego – udział jednego stanowiska garażowego w prawie własności całego garażu

umowa przeniesienia własności lokalu – umowa zawarta w formie aktu notarialnego, na podstawie której osoba uprawniona uzyskuje własność lokalu

uprawniony członek Spółdzielni – członek, któremu przysługuje konkretne uprawnienie

urządzenia pomocnicze i gospodarcze – urządzenia i obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zasobów mieszkaniowych. Są to np. wszelkiego rodzaju sieci i urządzenia dla dostawy mediów, wywozu nieczystości, drogi, parkingi, place zabaw i wszystkie urządzenia związane z infrastrukturą zasobów

większość członków – liczba członków niezbędna dla ważności podejmowanych uchwał

własność – nieograniczone prawo rzeczowe

właściciel nieruchomości – osoba prawna lub fizyczna, która posiada prawo własności tej nieruchomości

zapisobiorca – osoba, na rzecz której spadkodawca dokonał zapisu

zasoby mieszkaniowe – nieruchomości budynkowe i gruntowe, dla których Spółdzielnia prowadzi gospodarkę związaną z utrzymaniem ich we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym