S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MARYSIN WAWERSKI”

Tekst jednolity Statutu
uwzględniający zmiany
uchwalone przez Walne Zgromadzenie
w dniu 23 czerwca 2018 r.

Warszawa, 2018 r.

S p i s t r e ś c i

1. DZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE (§§ 1 – 5^2) ……..……..str. 4
2. DZIAŁ II – CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI (§§ 6 – 16) …. str. 5
   A. Członkostwo w Spółdzielni (§§ 6 – 8) …….…….. str. 5
   B. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni (§§ 9 – 10) . str. 7
   C. Ustanie członkostwa (§§ 11 – 13^1) ……..… str. 8
   D. Prawa członków (§ 14) ……... str. 9
   E. Obowiązki członków (§§ 15 – 15^5) ……..……... str. 10
   F. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze (§ 16) ……... str. 13
3. DZIAŁ III – WPISOWE I UDZIAŁY (§§ 17 – 18) ……....……..… str. 13
4. DZIAŁ IV – PRAWO DO LOKALI (§§ 19 – 57^1) ……...……..... str. 14
   A. Postanowienia ogólne (§§19 – 23) ……..… str. 14
   B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (§§ 24 – 39) ….. str. 16
   C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (§§ 40 – 51^4) ……...… str. 21
   D. Prawo odrębnej własności (§§ 52 – 54^{11}) ……...……....str. 24
   E. Wynajem i sprzedaż lokali (§§ 55 – 57) ……..…….. str. 28
   F. Tytuły prawne do miejsc postojowych i garaży (§ 57^1) …...……..…… str. 29
5. DZIAŁ V- ORGANA SPÓŁDZIELNI (§§ 58 – 88^1) …….……..…… str. 29
   A. Walne Zgromadzenie (§§ 59 – 70^1) ……....…….…. str. 29
   B. Rada Nadzorcza (§§ 71 – 78) ……..... str. 33
   C. Zarząd (§§ 79 – 85) …….…….. str. 37
   D. Zebranie Grupy Członkowskiej (§§ 86 – 87) …… str. 38
   E. Przepisy wspólne (§§ 88 – 88^1) …….……..…… str. 38
6. DZIAŁ VI – GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI (§§ 89 – 97) ……..... str. 39

7. DZIAŁ VII – PRZEPISY PRZEJŚCIOWE (§§ 98 – 98^3) ……..……. str. 41

8. DZIAŁ VIII – POSTANOWIENIA KOŃCOWE (§ 99) ……..……..... str. 43

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Marysin Wawerski", zwana dalej Spółdzielnią. Spółdzielnia może używać skróconej nazwy SM „Marysin Wawerski".
2. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. 2017 r., poz. 1560 ze zm.) – dalej u.p.s. – , ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.) – dalej u.s.m., innych ustaw oraz niniejszego Statutu.
5. uchylony.

§ 2

Spółdzielnia może być członkiem związków spółdzielczych; o przynależności decyduje Walne Zgromadzenie.

§ 3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Zasoby lokalowe Spółdzielni znajdują się w dzielnicy Praga Południe – „Osiedle Olszynka Grochowska" i w dzielnicy Wawer – „Osiedle Marysin Wawerski.

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
   1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi 68.20.Z.
   2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie 68.32.Z.
   3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek 68.10.Z.
   4) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków 41.10.Z.
   5) pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna 93.29.Z.
2. Spółdzielnia realizuje powyższy przedmiot działalności poprzez:
   1) uchylony.
   2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz uprawnionych osób odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, mienie jej członków lub innych podmiotów,
5) prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej i rekreacyjnej na rzecz członków i innych osób zamieszkałych na terenie nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.

§ 5^1

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą samodzielnie lub wspólnie z innymi podmiotami gospodarczymi, kierując się zasadami rachunku ekonomicznego i w ramach tej działalności zarządza majątkiem własnym i powierzonym, a w szczególności:
1) nabywa potrzebne tereny na własność lub wieczyste użytkowanie,
2) buduje lub nabywa domy mieszkalne i lokale oraz obiekty o innym przeznaczeniu w celu ustanowienia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych lub odrębnej własności lokali na rzecz uprawnionych osób, czy też ich sprzedaży, wynajmu, z wyłączeniem budowy domów mieszkalnych pomiędzy już istniejącymi budynkami w Osiedlu „Marysin Wawerski”,
3) zarządza nieruchomościami własnymi, wspólnymi i przyjętymi w administrowanie od innych podmiotów prawa,
4) prowadzi, organizuje i wspomaga działalność społeczno – kulturalną oraz rekreacyjną dla członków i ich rodzin oraz innych osób zamieszkujących w domach zarządzanych przez Spółdzielnię,
5) prowadzi działalność remontowo – budowlaną oraz konserwacyjną na użytek własny i dla mieszkańców budynków, którymi zarządza.

§ 5^2

Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o przystąpieniu do budowy domu wielomieszkaniowego jest Walne Zgromadzenie, które określa ogólne kryteria organizacyjne i finansowe planowanej inwestycji.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI
A. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
   1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
   2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
   3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą własności.

2. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
4. Osoba, która nabyła prawo własności lokalu, posiadając uprzednio ekspektatywę własności zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
6. Postanowienia ust. 1. – 5. stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do garażu wolnostojącego, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zadaniu drugim lub wyboru o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
   1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   2) nabycia ekspektatywy własności,
   3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
   4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
   5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6),
   6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Postanowienia ust. 1. powyżej stosuje się odpowiednio do określenia chwili powstania członkostwa osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, do garażu wolnostojącego, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
3. Członkostwo właścicieli lokali powstaje w dacie podjęcia uchwały przez Zarząd o przyjęciu w poczet członków.

§ 8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę nabycia członkostwa oraz datę utraty lub ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

B. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 9

1. Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji przyjmuje do wiadomości powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Wyciąg z protokołu przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z datą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 14 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli nabycie, o którym mowa w ust. 2. nastąpiło przed 09.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stał się członkiem Spółdzielni w dniu 09.09.2017 r.

§ 10

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej.
   Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklaracje podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Deklaracja powinna zawierać:
   1) imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
   2) NIP, KRS osoba prawna,
   3) adres lokalu oraz stwierdzenie, jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy,
   4) miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,
   5) adres korespondencyjny,
   6) dane kontaktowe: nr telefonu, email,
3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 6.
6. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji.
7. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
8. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
9. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

C. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
   1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
   2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
   3) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni.
   4) zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
   5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:
   1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
   3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
   4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
   5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, na odrębną własność.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje wskutek wystąpienia członka z chwilą dojścia do Spółdzielni pisemnego oświadczenia o wystąpieniu.
4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24^1 u.s.m., że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni właścicieli lokali ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
5. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 12

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
3. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia, okoliczności wymienionych w ust. 1. i 2. powyżej.

§ 13

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługiwało roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, stracił z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 13^1

Uchylony

D. PRAWA CZŁONKÓW

§ 14

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
   1) używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
   2) ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu,
   3) uchylony
   4) przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
   5) przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny, w tym także garażu,
   6) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
   7) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
   8) wyborcze, czynne i bierne o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
   9) otrzymania kopii:
      a) uchwał organów Spółdzielni,
      b) protokołów z obrad organów Spółdzielni,
      c) rocznych sprawozdań finansowych,
      d) faktur,
      e) umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z uwzględnieniem postanowień ust. 2,
      f) protokołów lustracji,

9[1]) przeglądania w biurze Spółdzielni:
   a) rejestru członków Spółdzielni,
   b) własnych akt członkowskich,
10) do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
10[1]) żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz przedłożenia projektów uchwał w tych sprawach,
11) żądania otrzymania odpisu statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie,
12) występowania do sądu o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia lub ustalenie jej nieważności,
13) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat, w przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
14) osobistego składania wyjaśnień w sprawach na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania. Z tego prawa członek Spółdzielni może korzystać poprzez swego pełnomocnika,
15) pozyskiwania od organów Spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach,
16) do otrzymania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu oraz prawo zaskarżania do sądu ich wysokości,
17) do ujawniania w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
18) do uzyskiwania zaświadczeń o stanie, wielkości i wartości zajmowanego lokalu, z poniesieniem kosztów sporządzenia operatu szacunkowego,
19) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
20) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
21) prawo żądania w drodze sądowej ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w przypadku bezczynności Spółdzielni, bez ponoszenia opłat sądowych,
22) prawo korzystania z innych uprawnień określonych w statucie i przepisach prawa.

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
3. Koszty sporządzenia kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt. 9), pokrywa członek Spółdzielni, wnioskujący o ich otrzymanie, w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni.

E. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 15

1. Członek obowiązany jest:
   1) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni stosownie do postanowień § 15[1], § 15[2] i 15[4] .

2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
3) uchylony.
4) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach prawnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
5) przestrzegać zasady, iż nie jest uprawniony do samodzielnego potrącania swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat i odsetek za zwłokę,
6) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
8) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
9) uchylony,
10) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią,
11) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu.
12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu:
    a) usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
    b) dokonania okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
    c) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
    d) zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń.
13) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

2. Uchylony.
3. Uchylony.
4. Uchylony.
5. Uchylony.
6. Uchylony.

§ 15[1]

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, są zobowiązani wnosić do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Osoby nie będące 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, na tych samych zasadach co członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.

4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Obowiązek ten wykonują przez wnoszenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię wnosząc stosowną opłatę, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

§ 15^2

1. Tworzy się fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Zobowiązanymi do wnoszenia opłat na ten fundusz w terminach podanych w § 15^4 ust. 1 Statutu są:
   a) członkowie Spółdzielni,
   b) właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni,
   c) uchylony.
3. Fundusz remontowy, o którym mowa w ust. 1 ewidencjonowany jest zgodnie z postanowieniami § 94^1 Statutu, z tym że jego środki mogą być wydatkowane w skali całej Spółdzielni, a nie tylko w danej nieruchomości.

§ 15^3

Za wnoszenie opłat, o których mowa w § 15^1 Statutu odpowiadają solidarnie z:
   a) członkami Spółdzielni,
   b) właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni,
   c) uchylony.

osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 15^4

1. Opłaty, o których mowa w § 15^1 Statutu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 25 dnia każdego miesiąca. W tym terminie powinny być także uiszczane opłaty na fundusz remontowy i społeczno – kulturalny. Od nie wniesionych w terminie opłat, Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.
2. Opłaty, o których mowa w § 15^1 Statutu przeznacza się wyłącznie na cele określone w tym paragrafie.
3. W przypadku występowania kilku długów Spółdzielnia zalicza spełnione świadczenie na poczet spłaty najdawniej wymagalnego długu.

§ 15^5

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 15^1 Statutu:

1) co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku zmiany opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni,
2) nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin uiszczenia opłat w przypadku zmiany opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni.
Zmiany wysokości opłat wymagają uzasadnienia na piśmie.

2. Spółdzielnia, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni przedstawia kalkulację wysokości opłat.

3. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

4. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, osoby o których mowa w ust. 3, wnoszą opłaty w dotychczasowej wysokości.
5. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

F. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 16

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca W razie odmownego rozpatrzenia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa lub zasadności zmiany opłat Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno zostać wniesione wciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2 miesięcy od jego wniesienia, a następnie doręczyć odwołującemu się terminie 14 dni odpis uchwały wraz z uzasadnieniem. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w trybie odwoławczym dalsze odwołanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie przysługuje.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
4. Uchylony.
5. Uchylony.
6. Uchylony.

III. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 17

Uchylony.

§ 18

Uchylony.

IV. PRAWO DO LOKALI

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 19

Spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe członków, ustanawiając na ich rzecz następujące tytuły prawne do lokalu:
a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
b) uchylony
c) odrębną własność lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w tym garażu,
d) najem lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 20

Wartością rynkową lokalu jest wartość określona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz.741 z późn. zm.).

§ 21

Lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, określony w przepisach ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r Nr 80, poz. 203 z późn. zm.)

§ 22

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, z zastrzeżeniem postanowień § 34^2 ust. 1 i § 37.
2. uchylony
3. uchylony
4. uchylony
5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, jest wywieszane we wszystkich budynkach Spółdzielni oraz w jej siedzibie, na 3 tygodnie przed wyznaczeniem przetargu.

§ 22^1

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się, niewniesioną przez osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego oraz kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Ustalona w sposób opisany w ust. 1 i ust. 2 kwota nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.
4. Postanowienia § 22 odnośnie zasad przeprowadzania przetargu i jego rozstrzygnięcia mają odpowiednie zastosowanie.
5. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest jego opróżnienie.

§ 22^2

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię, gdy przepisy prawa przewidują jego wygaśnięcie, a jest ono obciążone hipoteką.
2. Prawo do lokalu nabyte zgodnie z ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Po zbyciu prawa Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 22^1 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
4. Postanowienia § 22 Statutu odnośnie zasad przeprowadzania przetargu i jego rozstrzygnięcia mają odpowiednie zastosowanie.

§ 22^3

Zasady przeprowadzania przetargów wymienionych w § 22, § 22^1 i § 22^2 i ich rozstrzygania ustanawia się w regulaminie przetargów uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 23

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
   1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz dokonania odczytów liczników, ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
   2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Uchylony.
6. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
7. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

8. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 168, poz. 1383).

B. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 24

1. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Do ochrony tego prawa stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego lub jego części nie wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 26

Uchylony.

§ 27

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu.

§ 28

1. Umowa przeniesienia własności lokalu jest zawierana po dokonaniu przez członka:
   1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2

2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 15[1] ust. 1 Statutu.

2. Umowa, o której mowa w ust. 1, zawierana jest w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni.

§ 29

Uchylony.

§ 30

Uchylony.

§ 31

Uchylony.

§ 32

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami § 22 Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy.
3. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 15[1] Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

§ 33

Uchylony.

§ 34

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz innych przypadkach wskazanych w statucie. W razie gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa każdego z małżonków.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego ani pomieszczenia zastępczego.

§ 34[1]

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 15[1], za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, sąd nie orzeka o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 7. ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
5. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. Spółdzielnia nie ogłasza przetargu i nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
   1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku spłaty całości zadłużenia wraz z odsetkami, stosownie do § 34[1] ust. 1.,
   2) osoba bliska zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, stosownie do § 37 ust. 1.

§ 34[2]

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i

utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1., przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
3. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 roku, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu 9 września 2017 roku spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3., przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 34^3

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
   1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
   2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2. pkt 1), z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat wraz z odsetkami, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1., oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 35

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1. nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 36

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty.

§ 37

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub sądowego orzeczenia, o którym mowa w art. 11 u.s.m., roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1., zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1., konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1. zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 15^1.
4. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje we wspólnym pożyciu.
5. W przypadku wygaśnięcia roszczenia o którym mowa w ust. 1. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.

§ 38

Uchylony.

§ 39

Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo.

C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 40

1. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu 24 kwietnia 2001 r. posiadali przydział lokalu na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wydany przed tym terminem zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
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.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

§ 41

1. Uchylony.

2. Uchylony.

3. Uchylony.

4. Uchylony.

5. Uchylony.

6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 i ust. 7. Dotyczy to również spadkobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 42

Uchylony.

§ 43

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, spółdzielcze prawo do garażu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu.

§ 44

1. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez osoby, o których mowa w § 43 Statutu:
   1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
   2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 15^1 Statutu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, powinna być zawarta w terminie 3 miesięcy od złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny, w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności, lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza wynosi ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 44^1

Uchylony.

§ 45

Uchylony.

§ 46

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu własności lokalu.
2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1 na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepisy ustępów poprzedzających stosuje się odpowiednio.

§ 47

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 15^1, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o

własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 48

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 49

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

§ 50

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

§ 51

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

§ 51^1

Uchylony.

§ 51^2

Uchylony.

§ 51^3

Uchylony.

§ 51^4

Uchylony.

D. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

§ 52

1. Ustanowiona na rzecz członka Spółdzielni odrębna własność lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie odrębnej własności następuje w formie aktu notarialnego.

§ 53

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni wykonywany jest w reżimie spółdzielczym wynikającym z przepisów u.p.s., u.s.m. i Statutu oraz z uwzględnieniem reżimu wynikającego z przepisów ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2015, poz. 1982 , ze zm.) – dalej u.wł.l. – w przypadku dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.
2. Do podjęcia czynności przekraczających zwykły zarząd potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tych czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zwykły zarząd.
   Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, o którym mowa w ust. 1. rozumie się wyłącznie:
   1) dysponowanie nieruchomością na cele budowlane,
   2) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
   3) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzanie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
   4) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
   5) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,
   6) wytoczenia powództwa o przymusową sprzedaż lokalu, o której mowa w art. 16 u.wł.l.,
   7) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych.
3. Do połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości lub podziału lokalu wymagana jest zgoda właścicieli lokali wyrażona w uchwale.

4. Uchwały właścicieli lokali, o których mowa w ust. 2. i ust. 3. podejmowane są w trybie przewidzianym u.wł.l.
5. Uchwałę ustalającą zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych, gdy uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
6. Z żądaniem przymusowej sprzedaży lokalu występuje Zarząd na wniosek większości właścicieli, w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
7. Wnioski o których mowa w ust. 5. i 6. podejmowane są w trybie wskazanym w ust. 4.
8. Spółdzielnia obowiązana jest prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

§ 54

1. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami wnoszą opłaty zgodnie z § 15^1 ust. 3 Statutu.
2. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty zgodnie z § 15^1 ust. 4 Statutu.

§ 54^1

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
   1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
   2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
   3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
   4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
   5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
   6) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,
   7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1., wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust. 1. i w umowie, o której mowa w ust. 1., w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 54[2]

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 54[1], powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 54[3]

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 54[1] ust. 1. lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 54[1] ust. 1. lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 54[1] ust. 1. pkt 1) i pkt 5), bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 54[4]

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 54[1], albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie, w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 54[1], które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 15[1] Statutu.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 54[5]

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

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 54[6]

Uchylony.

§ 54[7]

Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona prawa odrębnej własności lokalu. Postanowienia § 69 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 54[8]

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

§ 54[9]

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy u.wł.l. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. W przypadku podjęcia powyższej uchwały zarząd powierzony wykonywany przez Spółdzielnię, o którym mowa w § 53 wygasa z mocy prawa.
3. Członkowie Spółdzielni zachowują przysługujące im spółdzielcze tytuły prawne do lokali w nieruchomości wspólnej. W stosunku do nich zastosowanie mają przepisy u.p.s. i u.s.m.
4. Spółdzielnia staje się członkiem wspólnoty jako właściciel niewyodrębnionych lokali.
5. Właściciele lokali stają się współwłaścicielami środków gromadzonych na funduszu remontowym, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ich lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego, według stanu na dzień ustania członkostwa.

§ 54[10]

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy u.wł.l.

2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 2., następuje przez włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego.
4. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że nieruchomość w dalszym ciągu pozostaje zarządzana przez Spółdzielnię w oparciu o przepisy u.p.s. i u.s.m., z uwzględnieniem przepisów u.wł.l., według zasad określonych w § 53.

§ 54[11]

1. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w § 54[9] lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o które mowa w § 54[10] ust. 4.
   1) ustaje członkostwo właścicieli lokali.
   2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
2. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza" rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu trzech miesięcy od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaszła okoliczność podjęcia lub niepodjęcia uchwał wskazanych w ust. 1., rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
   1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
   2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
3. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

E. WYNAJEM I SPRZEDAŻ LOKALI

§ 55

Do wynajmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2016, poz. 1610 ze zm.), natomiast do lokali o innym przeznaczeniu przepisy kodeksu cywilnego.

§ 56

Spółdzielnia może dokonać sprzedaży i wynajmu lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w zasobach stanowiących własność Spółdzielni nadających się do tych celów ze względu na ich cechy techniczno-użytkowe zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 57

Uchylony

F. TYTUŁY PRAWNE DO MIEJSC POSTOJOWYCH I GARAŻY

§ 57[1]

1. Postanowienia §§ 40 – 51 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do garaży wolnostojących.
2. Postanowienia §§ 52 – 54 stosuje się odpowiednio do prawa własności garaży wolnostojących oraz ułamkowego udziału we własności garażu wielostanowiskowego.

V. ORGANA SPÓŁDZIELNI

§ 58

Organami Spółdzielni są:
1) Walne Zgromadzenie,
2) Rada Nadzorcza,
3) Zarząd.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 59

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 60

Uchylony.

§ 61

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. Członek Spółdzielni lub pełnomocnik ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek lub pełnomocnik nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z głosem doradczym członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego i inne osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
6. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez

ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

7. Jeśli zachowanie członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwiać będzie prowadzenie obrad, członek taki może być wyproszony lub usunięty z sali.

§ 62

Uchylony.

§ 63

Przyjęty przez Walne Zgromadzenie regulamin określa szczegółowy tryb jego obrad.

§ 64

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej
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 i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z wyłączeniem zapisów Rozdziału IV dotyczących lokali mieszkalnych,
6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10) uchwalanie zmian statutu,
11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków spółdzielni mieszkaniowych lub wystąpienia z nich,
12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13) uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu Rady Nadzorczej i zasad wynagradzania jej członków.
14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
15) uchylony
16) podejmowanie uchwał w innych sprawach, jeżeli wynika to z przepisów prawa lub Statutu.

§ 65

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Ponadto Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie Rady Nadzorczej lub jednej dziesiątej liczby członków. Żądanie zwołania powinno być złożone pisemnie, z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza w terminie 4 tygodni, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Uchylony.

§ 66

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia pisemnie wszystkich członków, na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać:
   a) czas, miejsce, porządek obrad,
   b) informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad,
   c) informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
   d) w przypadku gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informacje o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

2[1]. Zawiadomienia, o których mowa w ust. 1 i 2 umieszcza się w skrzynkach pocztowych poszczególnych lokali oraz wywiesza się je na klatkach schodowych we wszystkich budynkach i w biurze Zarządu Spółdzielni. W przypadku podania przez członka Spółdzielni adresu do korespondencji innego niż adres, z którym związane jest członkostwo w Spółdzielni, zawiadomienie wysyła się także na ten adres listem poleconym.

3. Zarząd, Rada Nadzorcza, członkowie Spółdzielni, mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Projekty uchwał, w tym przygotowanych w wyniku żądań , o których mowa w ust. 3, powinny być wyłożone w siedzibie Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał, nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd przygotowuje pod względem formalnym projekty uchwał i poprawki zgłoszone przez członków Spółdzielni oraz przedkłada je pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.
8. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 67

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny delegowany członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i co najmniej jeden asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Uchylony.

§ 68

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 66 Statutu.
2. Walne Zgromadzenia jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Kworum jest niezbędne do podjęcia uchwał w niżej wymienionych sprawach i wynosi:
   a) jedną piątą ogólnej liczby uprawnionych przy podejmowaniu uchwał w sprawach likwidacji Spółdzielni lub przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań w przypadku likwidacji Spółdzielni,
   b) jedną czterdziestą ogólnej liczby uprawnionych przy podejmowaniu uchwał w sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki.

§ 68[1]

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana jest wymagana w sprawach:
   1) likwidacji Spółdzielni lub przywrócenia działalności Spółdzielni i wynosi ¾ głosów,
   2) zmian Statutu, połączenia się z inną Spółdzielnią oraz odwołania członków Rady Nadzorczej oraz Zarządu i wynosi 2/3 głosów.
2. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli opowiedziała się za nią wymagana w zależności od przedmiotu sprawy zwykła lub kwalifikowana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Przy obliczaniu wyników głosowania głosy przeciwko uchwale są sumowane z głosami wstrzymującymi się, jako nie wypowiadającymi się za przyjęciem uchwały.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i odwołania członków Zarządu.
4. Na żądanie 1/5 ogólnej liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 69

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna, o ustalenie czego członek może wystąpić do sądu.

3. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Członka Spółdzielni, w którego sprawie Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę lub stanowisko (bez względu na fakt, czy był on obecny na Walnym Zgromadzeniu, czy też nie) o treści uchwały lub stanowisku powiadamia Zarząd w terminie 30 dni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia, za wyjątkiem terminu zawiadomienia zawartego w § 12 ust.5 i § 16 ust.3 .
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia może wytoczyć każdy członek Spółdzielni lub Zarząd, z tym że w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka prawo to przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione do sądu w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na takim zebraniu, na skutek wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Uchylony.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 70

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie nie dłuższym niż 10 dni od daty Zgromadzenia**.** Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni.
3. Odpisy uchwał Zarząd przesyła w terminie 21 dni od daty zakończenia Walnego Zgromadzenia Radzie Nadzorczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie mówią inaczej.

§ 70^1

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin kontynuacji przerwanego Walnego Zgromadzenia w okresie nie dłuższym niż trzy miesiące.
2. Zarząd jest zobowiązany do przypomnienia członkom o czasie i miejscu dokończenia przerwanego Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanego Walnego Zgromadzenia.

B. RADA NADZORCZA

§ 71

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybranych w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.

§ 72

1. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są spośród kandydatów przez Walne Zgromadzenie.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz pełnomocnicy osób prawnych będących członkami Spółdzielni. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
3. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów. W przypadku uzyskania przez kandydatów pretendujących do ostatniego miejsca w Radzie równej liczby głosów, o wyborze decyduje dodatkowe głosowanie nad ich kandydaturami.
4. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 66 był przewidziany punkt dotyczący odwołania danego członka Rady Nadzorczej.
5. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
   1) odwołania,
   2) zrzeczenia się mandatu,
   3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
   4) zatrudnienia w Spółdzielni.
6. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go przez Walne Zgromadzenie lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany przez następne Walne Zgromadzenie.
7. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady na pierwszym zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady.
8. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje licząc od momentu wejścia w życie Ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007 r. Nr 125, poz. 873 z późn. zm.).

§ 72[1]

1. Zarząd prowadzi rejestr kandydatów do Rady Nadzorczej.
2. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni z podaniem:
   a) imienia, nazwiska, adresu zamieszkania i numeru członkowskiego zgłaszającego,
   b) imienia, nazwiska, adresu zamieszkania i numeru członkowskiego kandydata,
   c) informacji o zatrudnieniu kandydata w Spółdzielni, o pozostawaniu w sporze sądowym ze Spółdzielnią, o zaleganiu we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych oraz o liczbie kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej,
   d) doświadczenia zawodowego kandydata,

   oraz zamieszczeniem jego zgody na kandydowanie w terminie do 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na drukach zgłoszenia kandydata dostępnych w siedzibie Spółdzielni. Zgłoszenie musi być czytelnie podpisane przez zgłaszającego oraz kandydata, w części dotyczącej wyrażenia zgody na kandydowanie.
3. Zarząd na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia sporządza listę kandydatów do Rady Nadzorczej uporządkowaną w kolejności alfabetycznej oraz informację przedstawiającą przyczyny nieuwzględniania na liście niektórych kandydatów ze względu na brak spełnienia wymogów formalno – prawnych zgłoszenia, o których mowa w ust. 2, lub braku biernego prawa wyborczego do Rady Nadzorczej.

4. Lista i informacja powinny być dostępne w siedzibie Spółdzielni w terminie 14 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
5. Nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać zastrzeżenia do wyłożonej listy kandydatów. Po ich rozpoznaniu Zarząd sporządza ostateczną listę wyborczą oraz pisemną informację o nieuwzględnieniu niektórych kandydatów, przedkładając je Walnemu Zgromadzeniu.
6. Kandydaci do dnia odbycia Walnego Zgromadzenia mogą złożyć do Zarządu na piśmie rezygnację z kandydowania.

§ 73

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1) uchwalanie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni oraz programów jej działalności,
2) zatwierdzanie struktury organizacyjnej i liczby etatów Spółdzielni,
3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
   a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
   b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
   c) wybór audytora przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego, z zachowaniem warunków jego bezstronności i niezależności,
   d) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
   e) przeprowadzanie kontroli nad sposobem realizowania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej poszczególnych członków,
4) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni, kierowanych do Walnego Zgromadzenia,
5) inicjowanie nowych rozwiązań ekonomiczno-finansowych i usprawnień organizacyjnych Spółdzielni,
6) uchwalanie zasad rozliczania kosztów remontów budynków,
7) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości i przejmowania w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,
8) wybór i odwoływanie członków Zarządu oraz ustalanie zasad i wysokości ich wynagrodzeń,
9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
11) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
12) uchwalanie zasad i rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
13) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług Spółdzielni,
14) uchwalanie regulaminów wymienionych w Statucie i nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
15) upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych w zakresie najwyższej sumy zobowiązań, określonej przez Walne Zgromadzenie,

16) rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu, zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
17) uchylony,
18) uchylony
19) uchylony.
20) uchwalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne i garaże.
21) inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Rady Nadzorczej przepisami prawa lub postanowieniami Statutu.

§ 74

Rada Nadzorcza ma prawo żądać od Zarządu sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Rada Nadzorcza działa in corpore, może jednak upoważnić poszczególnych członków do wykonywania tych czynności w jej imieniu.

§ 75

Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 76

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w obecności co najmniej 6 członków w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów, za wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu, które odbywa się w głosowaniu tajnym. Na wniosek 6 członków Rady Nadzorczej zarządza się głosowanie tajne.
2. Uchwała jest podjęta jeżeli za uchwałą głosowała większa ilość członków Rady Nadzorczej niż przeciw niej.

§ 77

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady. Powołuje Komisję Rewizyjną oraz w miarę potrzeby inne komisje, działające zgodnie z zasadami ustalonymi w regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą. W skład Prezydium wchodzą: przewodniczący, zastępca, sekretarz Rady Nadzorczej oraz przewodniczący stałych komisji Rady. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
2. Prezydium Rady Nadzorczej i Komisje Rady Nadzorczej nie mogą przejmować i wykonywać żadnych kompetencji Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz w miesiącu przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności inny członek Prezydium Rady. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1\3 składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
5. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej członkowie otrzymują miesięczny ryczałt w wysokości:
   a) przewodniczący – 60 %,
   b) członkowie prezydium i przewodniczący stałych komisji Rady – 50 %,
   c) pozostali członkowie – 40 %,

minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w § 17 ust. 1 pkt. 1 Statutu.
6. uchylony.
7. uchylony.

§ 78

Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

C. ZARZĄD

§ 79

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z dwóch osób, Prezesa i Członka Zarządu, wybieranych przez Radę Nadzorczą. Każdego z członków Zarządu wybiera w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza zwykłą większością głosów.
3. Każdy członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą większością 2/3 głosów w głosowaniu tajnym. Ponadto Walne Zgromadzenie może, w głosowaniu tajnym, odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 80

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów Spółdzielni a w szczególności:
1) sporządzanie projektu planu działalności Spółdzielni,
2) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
3) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
4) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
5) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
6) występowanie z wnioskami do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni lub wykreślenie go z rejestru członków,
7) uchwalanie aktów wewnętrznych z zakresu organizacji i prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie nie zastrzeżonym w Statucie dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
8) zawieranie umów,
9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
10) składanie sprawozdań z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 81

1. Uchylony.
2. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski zgłoszone przez członków Spółdzielni w obowiązującym trybie.

§ 82

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

§ 83

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

§ 84

Uchylony.

§ 85

Uchylony.

D. ZEBRANIE GRUPY CZŁONKOWSKIEJ

§ 86

Uchylony.

§ 87

Uchylony.

E. PRZEPISY WSPÓLNE

§ 88

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu, z wyłączeniem sytuacji gdy członek Rady Nadzorczej jest oddelegowany przez Radę Nadzorczą do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu z ważnych przyczyn. Uchwała delegująca członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu powinna określać czas pełnienia tej funkcji. W okresie czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, członek Rady Nadzorczej zawiesza swoje członkostwo w Radzie Nadzorczej.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność

konkurencyjną wobec Spółdzielni lub mających zawarte ze Spółdzielnią umowy na dostawę towarów, usług, jak również pozostawać w stosunku pracy z tymi podmiotami. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne.

4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3. Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu członka Rady Nadzorczej.
5. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.
6. Członkowie organów Spółdzielni ponoszą odpowiedzialność karną za popełnienie przestępstw opisanych przepisami ustaw, w związku z wykonywaniem obowiązków związanych z uczestnictwem w tych organach.
7. uchylony.

§ 88[1]

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

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 89

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomości oraz zasady rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 90

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 91

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

§ 92

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
   1) uchylony,
   2) fundusz zasobowy,
   3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
   4) fundusz wkładów budowlanych,
   5) fundusz zasobów mieszkaniowych,
   6) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
   7) fundusz świadczeń socjalnych,
   8) fundusz inwestycyjny.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą za wyjątkiem regulaminu funduszu świadczeń socjalnych, który ustanawia Zarząd.

§ 93

Roczne finansowe sprawozdanie, łącznie z rachunkiem wyników i opinią biegłego rewidenta winno być sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości. Sprawozdanie wykłada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem w siedzibie Spółdzielni.

§ 94

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a stanowiącej jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków, a przychodami z opłat, o których mowa w § 15^1 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 94^1

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 15^1 ust. 1 – 4 Statutu,
2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 94^2

Zarząd Spółdzielni sprawując zarząd powierzony prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości wspólnej określoną przez Radę Nadzorczą ewidencję pozaksięgową kosztów

zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

§ 95

Uchylony.

§ 96

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie obowiązują odrębne przepisy.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Rada Nadzorcza może określić szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

§ 97

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

VII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

§ 98

§ 71 ust. 2., § 72 ust. 2. i ust. 3., § 76 w brzmieniu obowiązującym obecnie mają zastosowanie do wyborów i funkcjonowania Rady Nadzorczej rozpoczynającej kadencję po wygaśnięciu kadencji rozpoczętej w roku 2016.

§ 98^1

Uchylony.

§ 98^2

Zgłoszone na piśmie roszczenia o:

1) przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
2) przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu,
3) przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
4) ustanowienie tytułu prawnego do lokalu użytkowego, pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, na rzecz najemców którzy ponieśli pełny koszt budowy lokalu, albo ich poprzednicy prawni,
5) przeniesienie własności lokali na rzecz spadkobierców członków Spółdzielni, którzy wystąpili z roszczeniem wymienionym w pkt. 1, jeżeli brak jest osób, którym

przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

niezrealizowane do dnia 31 lipca 2007r. są rozpatrywane na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 125, poz. 873) i niniejszego Statutu.

§ 98^3

1. Zachowują moc prawa nabyte lub zobowiązania powstałe przed wejściem w życie postanowień Statutu w brzmieniu obecnie obowiązującym, z zastrzeżeniem § 13.
2. Do przeniesienia, obciążenia i zmiany treści oraz zniesienia tych praw i zobowiązań od chwili wejścia w życie Statutu w brzmieniu obowiązującym obecnie mają zastosowanie jego postanowienia oraz przepisy ustaw odnoszących się do Spółdzielni.
3. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu lub garażu przed 24 kwietnia 2001 r. rozliczeń z tego tytułu dokonuje się według zasad obowiązujących w Spółdzielni przed tą datą.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 99

1. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa, w dziennikach urzędowych lub w przypadku konieczności w prasie codziennej.
1. uchylony.

Członek Zarządu — Teresa Krawczyk

Prezes Zarządu — Piotr Elwart