

S T A T U T

**Spółdzielni Mieszkaniowej
„SEGMENT”
w Częstochowie**

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I – Postanowienia ogólne.....	2
ROZDZIAŁ II – Członkowie spółdzielni.....	4
1. Nabycie i ustanie członkostwa.....	4
2. Prawa i obowiązki członków.....	8
3. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze.....	10
ROZDZIAŁ III – Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.....	12
1. Postanowienia ogólne.....	12
2. Budowa lokali.....	12
3. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu.....	15
4. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz dzierżaw.....	16
ROZDZIAŁ IV – Tytuły prawne do lokali.....	16
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	16
A. Wkład mieszkaniowy.....	17
B. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.....	18
C. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego.....	20
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	22
3. Prawo odrębnej własności lokalu.....	24
A. Umowa o budowę lokalu.....	24
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	26
C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	27
D. Inne przypadki przeniesienia własności lokali.....	27
ROZDZIAŁ V – Gospodarka spółdzielni.....	28
1. Postanowienia ogólne.....	28
2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.....	30
3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.....	33
4. Zasady korzystania z lokali.....	37
5. Naprawy wewnątrz lokali.....	38
ROZDZIAŁ VI – Organy spółdzielni.....	39
1. Postanowienia ogólne.....	39
2. Walne Zgromadzenie.....	40
3. Rada Nadzorcza.....	50
4. Zarząd.....	53
Postanowienia końcowe.....	55

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „SEGMENT” w Częstochowie.
2. Spółdzielnia może posługiwać się nazwą skróconą SM „SEGMENT”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Częstochowa..
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji społecznych.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Celem Spółdzielni jest również prowadzenie działalności polegającej na zaspokajaniu potrzeb gospodarczych i społecznych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - d) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - e) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - f) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
 - g) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - h) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
 - i) wynajem nieruchomości i lokali na własny rachunek,
 - j) obsługa nieruchomości na własny rachunek – działalność remontowa i konserwacyjna dla mieszkańców osiedli i domów, którymi zarządza.

3. Dla realizacji celów określonych w § 3 Spółdzielnia:
 - 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
 - 2) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 3) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków spółdzielni oraz nieruchomościami oddanymi jej w zarząd na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości,
 - 4) prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z przedmiotem działalności spółdzielni:
 - obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
 - zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi.

§ 5

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

- 1) **„spółdzielni”** rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „SEGMENT” w Częstochowie;
- 2) **„statucie”** rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „SEGMENT” w Częstochowie;
- 3) **„Zarządzie”** rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „SEGMENT” w Częstochowie;
- 4) **„Radzie”** rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „SEGMENT” w Częstochowie;
- 5) **„członku”** rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „SEGMENT” w Częstochowie;
- 6) **„ustawie”** rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /jedn. tekst: Dz. U. Z 2018 r. poz. 845z późniejszymi zmianami/;
- 7) **„lokalu”** rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy o własności lokali;
- 8) **„lokalu o innym przeznaczeniu”** rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
- 9) **„spółdzielczych prawach do lokali** rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 10) **„wartości rynkowej lokalu”** rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – o gospodarce nieruchomościami /jedn. tekst: Dz. U. Z 2018 r. poz.2204 z późniejszymi zmianami/;
- 11) **„ekspektatywie”** rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa odrębnej własności lokalu”);
- 12) **„osobie bliskiej”** rozumie się przez to zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną

- oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 13) „użytkownika lokalu” rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu lub najemcę a także osoby faktycznie korzystające z lokalu;
- 14) „lokalu zamiennym” należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni.

ROZDZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

1. NABYCIE I USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 6

1. Członkami spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
3. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie lub jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu.
4. Członkiem spółdzielni mogą być oboje małżonkowie jeżeli prawo odrębnej własności lokalu przysługuje im wspólnie.
5. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu spółdzielczego.

§ 7

Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba, której przysługuje :

1. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
2. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego
3. roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
4. roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu (ekspektatywa własność) oraz osoba będąca założycielem spółdzielni.

Przepis ten stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolno stojącego i wbudowanego, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, o którym mowa w art. 17 ze zn. 19 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 8

Członkiem spółdzielni może być osoba, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Przepis art.16 §1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

Członkiem spółdzielni może być osoba, której przysługuje prawo własności do garażu wolno stojącego i wbudowanego, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, o którym mowa w art. 17 ze zn. 19 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 9

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2. nabycia roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu (ekspektatywy własności),
3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
4. prawomocności orzeczenia sądowego stwierdzającego nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub wydania aktu poświadczenia dziedziczenia takiego prawa,
5. zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, chyba że osoba zawierająca umowę jest już członkiem spółdzielni,
6. wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni
7. upływu terminu jednego roku , o którym mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
8. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art.15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust.2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zgłosiła więcej niż jedna osoba.
9. wpisu w rejestrze członków spółdzielni dokonanego w oparciu o deklarację złożoną przez właściciela lokalu.

§ 10

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu (ekspektatywy własności) wskutek rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - zbycia prawa własności lokalu,
 - wykreślenia spółdzielni z KRS,

- prawomocności orzeczenia sądowego o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - w przypadkach określonych w art. 24 ze zn. 1 ust.1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - śmierci członka Spółdzielni,
 - ustania bytu osoby prawnej będącej członkiem Spółdzielni,
 - wystąpienia za wypowiedzeniem członka będącego właścicielem lub założycielem spółdzielni.
2. Członek będący właścicielem lokalu lub założycielem spółdzielni może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za 1 miesięcznym wypowiedzeniem dokonanym na koniec miesiąca kalendarzowego.
 3. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu 3 lat od chwili wpisania spółdzielni do KRS nie zostało ustanowione na ich rzecz prawo odrębnej własności lokalu , spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo nie doszło do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 11

1. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu w spółdzielni będący podstawą uzyskania członkostwa lub jest on stroną umowy o budowę lokalu zawartej ze spółdzielnią , utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów uprawniających do posiadania członkostwa w spółdzielni.
2. Członka zmarłego Zarząd skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
3. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni, Zarząd skreśla z rejestru członków skutkiem od dnia, w którym nastąpiło ustanie bytu osoby prawnej.

§ 12

1. Właściciel lokalu ubiegający się o przyjęcie w poczet członków spółdzielni składa deklarację w formie pisemnej pod rygorem nieważności, opatrując ją własnoręcznym podpisem . Deklaracja powinna zawierać imię, nazwisko, miejsce zamieszkania, adres korespondencyjny, jeżeli jest on inny niż miejsce zamieszkania oraz nr PESEL osoby ubiegającej się o członkostwo, a w przypadku osoby prawnej nazwę, adres siedziby oraz nr w Krajowym Rejestrze Sądowym, NIP oraz stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny czy usługowy ubiega się dana osoba, względnie jaki lokal stanowi jej własność. Deklaracja może zawierać dane kontaktowe (nr telefonu , e-mail) których podanie jest dobrowolne, o czym należy poinformować osobę ubiegającą się o przyjęcie w poczet członków.
2. W imieniu osoby fizycznej nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).
3. Przystępujący do spółdzielni w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu, składa nadto pisemny wniosek w tej sprawie.

§ 13

1. Nabycie członkostwa na podstawie złożonej deklaracji , a także ustalenie, że członkostwo danej osoby powstało z mocy prawa, następuje na posiedzeniu Zarządu i wymaga odnotowania w protokóle z posiedzenia Zarządu. Wyciąg z protokółu Zarządu przekazywany jest do akt członkowskich i stanowi podstawę dokonania stosownych wpisów w rejestrze członków spółdzielni.

2. W przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przed 09 września 2017r., za datę nabycia członkostwa spółdzielni przyjmuje się datę 09 września 2017r.
3. Wszelkie zmiany danych zawartych w rejestrze członków są dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z chwilą nabycia prawa do tego lokalu, bez względu na sposób i tytuł nabycia. Nabywca ma obowiązek zawiadomić spółdzielnię o fakcie nabycia w terminie 14 dni od daty nabycia prawa do lokalu.

§ 14

1. Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, nr PESEL, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i datę jego ustania oraz inne dane przewidziane w art. 30 Prawa Spółdzielczego oraz § 12 Statutu. W rejestrze może zostać odnotowana wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat na rzecz spółdzielni, decyzje w tym zakresie podejmuje Zarząd.
2. Dane w rejestrze członków przechowywane są przez okres niezbędny do wykonywania przez spółdzielnię obowiązków nałożonych przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawę Prawo Spółdzielcze. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 15

1. Nabycie członkostwa na podstawie złożonej deklaracji, a także ustalenie, iż nabycie członkostwa nastąpiło z mocy prawa powinno być przedmiotem obrad Zarządu w ciągu 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji i stosownych dokumentów potwierdzających fakt nabycia własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (kopii tytułu będącego podstawą nabycia prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu).
2. Osobę, która złożyła deklarację, o której mowa w ust.1 należy zawiadomić o wpisie dokonany w rejestrze członków spółdzielni w ciągu 2 tygodni od jego dokonania. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o treści ust. 3.
3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków spółdzielni, może w ciągu 2 tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć to odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej kończy postępowanie przed organami spółdzielni. Postanowienia ust. 2 dotyczące zawiadomienia o dokonany wpisie lub jego odmowie stosuje się odpowiednio.

§ 16

1. Spółdzielnia zwraca udział wniesiony przez byłego członka osobie uprawnionej tylko w przypadku, gdy wymagalność roszczenia o zwrot udziału powstała przed datą 09.09.2017 r., zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami. Do realizacji roszczenia o zwrot udziału stosuje się przepisy statutu spółdzielni w brzmieniu z daty wymagalności roszczenia. Wpisowe wniesione przez byłych członków nie podlega zwrotowi.

2. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni, w terminie 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat, z zastrzeżeniem ust.1.
3. Właściciel, który przestał być członkiem spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby nadal był jej członkiem.

2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 17

1. Członkowi spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu, przepisów ustawy i Prawa Spółdzielczego oraz innych ustaw.
2. Członek spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
 - 1/ wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni, z wyłączeniem członków nie posiadających pełnej zdolności do czynności prawnych, którym nie przysługuje bierne prawo wyborcze,
 - 2/ ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umów:
 - a) o budowę lokalu,
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
 - 3/ ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
 - 4/ kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali w drodze zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej albo bezpośrednio na drodze sądowej w oparciu o art. 4 ust.8 ustawy,
 - 5/ korzystania z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni osobiście a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
 - 6/ zaznajomienia się z rejestrem członków,
 - 7/ otrzymania od spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, jeżeli nie sprzeciwiają się temu przepisy ustawy lub statutu,
 - 8/ czynnego udziału w życiu spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez spółdzielnię jej zadań i domagania się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy spółdzielni,
 - 9/ dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i na drodze sądowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 10/ zgłoszenia w trybie art. 8³ ust.10 i 11 ustawy projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia,
 - 11/ zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 ustawy,
 - 12/ żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 3 pkt.2/ ustawy.

3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy (5/46/WE lub zawierają informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz .419), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
5. 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.
6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 7, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Zarząd Spółdzielni.
7. Spółdzielnia prowadzi własną stronę internetową, na stronie tej powinien być udostępniony statut spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe.

§ 18

Członek jest obowiązany w szczególności:

- 1/ stosować się do postanowień statutu i opartych na nim regulaminów oraz uchwał organów spółdzielni,
- 2/ przestrzegać regulaminu porządku domowego , dbać o czystość i porządek otoczenia,
- 3/ udzielać spółdzielni wszystkich informacji wymaganych do prowadzenia i ujawnienia w rejestrze członków, w szczególności niezwłocznie zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych adresowych i danych dotyczących stanu cywilnego,
- 4/ wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości jeżeli ubiega się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu,
- 5/ regularnie uiszczać opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, w wysokości określonej przez spółdzielnię,
- 6/ zawiadamiać spółdzielnię o zmianie adresu i innych danych zawartych w deklaracji, rejestrze członków oraz wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,
- 7/ zawiadamiać spółdzielnię na bieżąco o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,
- 8/ uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 9/ utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 10/ zawiadomić spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego lub jego części na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu

- prawa do lokalu /przydziale/, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni,
- 11/ udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 12/ udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 13/ po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni,
 - 14/ udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania wymiany lub odczytu wskazań tych urządzeń,
 - 15/ pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w umowie,
 - 16/ korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 17/ udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 18/ dbać o poszanowanie mienia spółdzielni i jego zabezpieczenie,

§ 19

1. Członek występujący ze spółdzielni składa oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym oświadczenie o wypowiedzeniu zostało złożone. Za dzień wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie terminu wypowiedzenia.
2. Cofnięcie wypowiedzenia członkostwa w spółdzielni może nastąpić za zgodą Zarządu spółdzielni najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia.

§ 20

1. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego były członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia tego lokalu.
2. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE.

§ 21

1. Postępowaniu wewnątrz spółdzielczemu podlegają sprawy dotyczące działania organów Spółdzielni i służb etatowych, a także odwołania od uchwał podjętych przez organy spółdzielni.
2. Wnioski członków są kierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej.
3. Skargi na działania Zarządu i odwołania od uchwał Zarządu kierowane są do Rady Nadzorczej.
4. Wniosek członka, złożony w sprawach między członkiem a spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca.

5. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie będzie możliwe ze względu na jego skomplikowanie i pracochłonność, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie powinien być dłuższy niż 3 miesiące.

§ 22

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 23 statutu i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.
3. Uchwały organów spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru.
4. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

§ 23

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w § 22 Statutu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.
3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
4. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił spółdzielni o zmianie adresu.
5. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, o ile Statut nie przewiduje odwołania do Walnego Zgromadzenia. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia.

§ 24

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a spółdzielnią podjętej przez Radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone spółdzielni przynajmniej na 15 dni przed terminem Zgromadzenia.

§ 25

1. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

3. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

ROZDZIAŁ III

ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 26

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, spółdzielnia może:

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

2. BUDOWA LOKALI

§ 27

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

§ 28

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

§ 29

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 30 ust. 2 Statutu stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
4. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie tego budynku.

§ 30

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

§ 31

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 30 ust. 2 statutu, a ponadto:
 - 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
 - 5) określenie położenia, rodzaju i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 6) imienne oznaczenie osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
 - 7) terminy realizacji wnoszenia wpłat.
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, członek spółdzielni wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
3. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
4. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 pkt 2 i 3, winien zawierać regulamin, o którym mowa w § 28 Statutu.

§ 32

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał następujących warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona:
 - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
 - 3) uchyla się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia

dokumentów), bez których spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.

3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, spółdzielnia winna wyznaczyć członkowi albo jego następcy prawnemu dodatkowy 10-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Członek spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:
 - 1) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy 25 % wartości budowy,
 - 2) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony, z przyczyn zależnych od wykonawcy robót, o ponad 6 miesięcy.
5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą) większości członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.
6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego z członkiem zamieszkania w budowanym lokalu) członek spółdzielni nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka spółdzielni następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. SPRZEDAŻ LOKALU W TRYBIE PRZETARGU

§ 33

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o ile brak jest osób, którym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni i na jej stronie internetowej nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

4. WYNAJMOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I O INNYM PRZEZNACZENIU ORAZ DZIERŻAWA

§ 34

1. Spółdzielnia może wynajmować i lokale mieszkalne i użytkowe, do których nie ustanowiła spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, a także lokale wyodrębnione, których jest właścicielem, członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkami spółdzielni.
2. Warunki wynajmu lokali są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Przepisy dotyczące najmu Spółdzielnia stosuje odpowiednio do dzierżawy.
4. Zasady najmu lokali i dzierżawy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ IV TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 35

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do użytkowania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może zostać ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 36

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy brak jest osób uprawnionych do wystąpienia o zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa albo żadna z osób uprawnionych nie złoży w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Warunki przetargu określane są przez Radę Nadzorczą.

3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu jeżeli osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu lub osoba, której prawo do tego lokalu wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa w przypadku, o którym mowa w art. 16 ze zn. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

A. Wkład mieszkaniowy

§ 37

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba o której mowa w ust.1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.
3. Umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z osobami uprawnionymi do zawarcia nowej umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie.

§ 38

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w zawieranych umowach o budowę lokalu wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 39

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, członek przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych członka spółdzielni na poczet wkładu mieszkaniowego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 28 statutu.

§ 40

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 wniesiona część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie oraz 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 powyżej, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

B. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 41

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od ustania członkostwa pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni na zasadach określonych w ust. 1–3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

§ 42

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Małżonkowie których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

3. Przepis ust. 2 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 43

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 spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
2. 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.

§ 44

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od wygaśnięcia prawa pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku 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. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię.
4. W przypadku śmierci osoby w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa w oparciu o umowę zawartą ze spółdzielnią, osobom, które miały zamieszkać w tym lokalu wspólnie ze zmarłą osobą, przysługują roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa, zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba uprawniona staje się stroną umowy o budowę lokalu.
5. Jeżeli w toku likwidacji postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu.
6. W wypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa stają się

członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która jest nabywcą ww. praw do gruntu i budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni zbywającej te prawa.

C. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego

§ 45

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku o którym mowa w ust. 1, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
4. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
5. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię z przyczyn określonych w § 32 ust. 2 Statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 46

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 45 statutu i do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

§ 47

1. Sposób rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi, uzależniony jest od zaistnienia jednej z następujących przesłanek:
 - 1) w przypadku, gdy lokal mieszkalny, z którym związany jest rozliczany wkład mieszkaniowy, jest nadal użytkowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o to prawo na podstawie postanowień § 44 Statutu, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w §§ 48-49 Statutu. Dotyczy to w szczególności:

- a/ spadkobierców zmarłego małżonka, w wypadku, gdy współmałżonek, któremu przypadło prawo do lokalu nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego małżonka,
 - b/ spadkobierców zmarłego członka spółdzielni, w wypadku, gdy osoba bliska zmarłego, na rzecz której ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego członka,
 - c/ byłego członka jeżeli na skutek wygaśnięcia prawa do lokalu, spółdzielnia ustanowiła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz jednej z osób bliskich byłego członka spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do ubiegania się o to prawo w drodze pierwszeństwa albo wygaśnięcia roszczeń tych osób na skutek nie dokonania czynności przewidzianych w ustawie, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w § 36 oraz w § 40 Statutu W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji określonej w ust. 1 pkt 2, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
 3. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 2, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 31 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 48

1. W sytuacjach przewidzianych w § 47 ust. 1 pkt 1 Statutu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Zwrot wniesionych przez członka wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego następuje przez wypłacenie osobie uprawnionej kwoty odpowiadającej takiej części zwaloryzowanej wartości lokalu, jaką część (wyrażoną w %) początkowej (ewidencyjnej) wartości lokalu stanowi zaksięgowana (ewidencyjna) suma wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego, dokonanych przez członka do daty wygaśnięcia prawa do lokalu.
3. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.
4. W rozliczeniu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, nie uwzględnia się nie spłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu do którego wygasło lokatorskie prawo.
5. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższy od kwoty netto /bez podatku VAT/, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

§ 49

1. Rozliczenia, o którym mowa w § 48 Statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku po osobie, po której dziedziczą uprawnieni.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.

2. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 50

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest ono prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. 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.

§ 51

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobierca, zapisobiorca lub licytant staje się członkiem Spółdzielni, jeżeli odpowiada wymaganiom statutu. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ma obowiązek niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o jego nabyciu przedstawiając stosowne dokumenty.

§ 52

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 55 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 53

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 1, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, posiadającego takie same zadania i kompetencje, jak pełnomocnik.

§ 54

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby posiadającej prawo do lokalu lub innych osób korzystających z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 55

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

§ 56

1. 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.

3. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

A. Umowa o budowę lokalu

§ 57

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna ustalać przeznaczenie budowanego lokalu i zawierać postanowienia określone w § 31 statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 32 statutu, a także w przypadku nie dotrzymania przez członka spółdzielni tych warunków umowy, bez spełnienia których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 58

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 59 Statutu, po stronie członka spółdzielni powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 59

Członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w § 31 i §57 Statutu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 60

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 61

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez spółdzielnię, członek zobowiązany jest do spłaty części kredytu przypadającego na jego lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu.
3. W sytuacjach, o których mowa w ust. 2, spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
4. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 28 Statutu.
5. Rozliczenie następuje w trybie postanowień § 29 ust. 4 statutu.

§ 62

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię z przyczyn określonych w § 32 ust. 2 statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 63

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 62 Statutu, do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 64

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 65

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 tej nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§ 66

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w §§ 86-92 Statutu 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, spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 67

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w § 37 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § § 86- 92 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 2 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 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 68

1. Wyliczone przez spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 67 ust. 1 statutu, członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Brak spłaty wstrzymuje realizację wniosku.

C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 69

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § § 86- 92 Statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 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 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 70

1. Wyliczone przez spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 69 ust. 1 statutu, członek , któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Brak spłaty wstrzymuje realizację wniosku.

D. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu

§ 71

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty

- zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

ROZDZIAŁ V GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 72

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 73

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminów szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 74

1. Zasadniczymi funduszami własnymi w spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy, powstały z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy, powstały z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni. Fundusz remontowy może być ponadto zasilany z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych i statucie.
 - 2) Spółdzielnia może tworzyć fundusz społeczno – kulturalny, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej,
 - 3) Fundusz zaliczek na wkład mieszkaniowy i budowlany, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej,

- 4) Spółdzielnia może tworzyć fundusz na spłatę kredytów, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Fundusze własne, inne niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 pkt. 1–4, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 75

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię z mocy ustawy a przychodami z opłat, o których mowa w § 90, § 92 Statutu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 76

1. Zysk spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
 - 3) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 4) zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 77

1. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) funduszu udziałowego,
 - 2) funduszu remontowego,
 - 3) funduszu społeczno-kulturalnego.
2. Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 78

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub

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

§ 79

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale spółdzielni
5. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

2. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I PRZYCHODÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 80

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

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

§ 81

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością spółdzielni:
 - 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należytym stanie technicznym i eksploatację, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla.

3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, spółdzielnia może przeznaczyć na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, a także na częściowe obniżenie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy obciążających użytkowników lokali będących członkami spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 1 pkt 2 i 3, obciążają wszystkie lokale mieszkalne, użytkowe i o innym przeznaczeniu w obrębie danego osiedla.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali wykorzystywanych przez spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników), obciążają wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych/domów jednorodzinnych i użytkowych położonych w zasobach spółdzielni, lokali/domów jednorodzinnych wyodrębnionych z zasobów spółdzielni oraz lokale we wspólnotach powstałych z zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 82

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

§ 83

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 82 pkt. 3 Statutu, zalicza się w szczególności:
 - 1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość
 - 2) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
 - 3) koszty ubezpieczenia budynku,
 - 4) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
 - 5) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 6) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
 - 7) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 8) koszty wywozu nieczystości,
 - 9) koszty remontów i konserwacji budynku,
 - 10) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
 - 11) koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej lub instalacji telewizji kablowej,

- 12) koszty utrzymania terenów zielonych,
 - 13) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
 - 14) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej
 - 15) koszty ogólne Spółdzielni wg podziału ustalonego przez Radę Nadzorczą,
2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 81 ust. 1 pkt. 2 i 3 statutu, zalicza się w szczególności:
- koszty oświetlenia osiedli,
 - koszty zagospodarowania dotyczące działek Spółdzielni nie przypisanych do poszczególnych budynków, a niezbędnych dla właściwego funkcjonowania osiedli,
 - podatek od nieruchomości gruntowej i opłata za wieczyste użytkowanie,
 - koszty utrzymania zieleni i czystości na terenach stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni,
 - koszty napraw i konserwacji infrastruktury osiedlowej, nawierzchni dróg i chodników, elementów małej architektury,
 - odśnieżanie i posypywanie piaskiem terenów stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni,
 - koszty utrzymania wiat śmietnikowych oraz kontenerów na odpady zielone.
 - koszty ogólne Spółdzielni wg podziału ustalonego przez Radę Nadzorczą.
3. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym – w rozumieniu art. 3 pkt 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane /t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm./ – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.
4. Do przychodów i innych dochodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
- 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
 - 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
 - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo – usługowe,
 - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
 - 5) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
 - 6) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 86 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
6. W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej koszty różnicy opisanej w ust. 5 stają się wymagalne od osób, którym przysługuje prawo do lokalu, na rzecz Spółdzielni, w części przypadającej na zajmowany lokal określonej według udziału w nieruchomości wspólnej lub podlegają zwrotowi na rzecz ww. osób, po zatwierdzeniu bilansu za dany rok przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.
7. Różnicę między kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków a przychodami z tytułu zużycia rozlicza się zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

8. Różnicę między kosztami dostawy centralnego ogrzewania a przychodami z tego tytułu rozlicza się zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 84

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 3) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - 4) koszty remontów i konserwacji tego lokalu,
 - 5) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
 - 6) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawę mediów do lokalu.
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

§ 85

1. Ponoszone przez spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu spółdzielni. Podziału kosztów ogólnego zarządu spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych spółdzielni dokonuje Rada Nadzorczą.
2. Jeżeli Spółdzielnia prowadzi działalność społeczno-oświatową i kulturalną, do kosztów związanych z tą działalnością, zalicza się koszty bezpośrednio z nią związane.
3. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni, może zawrzeć ze spółdzielnią umowę o odpłatne korzystanie z usług społeczno – kulturalnych i oświatowych.

3. USTALANIE I WNOSZENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 86

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” – oraz wysokość odpisu i stawek opłat na fundusz remontowy, spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 82 ust. 1 statutu.
2. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, a także opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 81 ust. 1 ustalana jest przez Radę Nadzorczą, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzanego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 87

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego z lokali, opłaty za używanie lokali spółdzielnia kalkuluje w wysokości jednakowej stawki dla wszystkich członków, przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali:
 - 1) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, o których mowa w § 83 ust. 1 statutu,
 - 2) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, w części obciążającej daną nieruchomość /wg liczby lokali mieszkalnych i użytkowych/ położonych w danym osiedlu.
2. W razie, gdy dana nieruchomość przynosi pożytki lub inne przychody, o których mowa w § 83 ust. 4 statutu, zwiększają one przychody spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zmniejszają one obciążenia użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.
3. Sumę kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, spółdzielnia dzieli przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali położonych w obrębie danej nieruchomości, uzyskując rzeczywistą wysokość kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, przypadających na 1 m² (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej lokalu.
4. Sumę kosztów utrzymania nieruchomości położonych w danym osiedlu o których mowa w § 81 ust. 1 pkt. 2 i 3 oraz ust. 4, spółdzielnia dzieli przez liczbę lokali w danym osiedlu uzyskując rzeczywistą wysokość kosztów przypadających na jeden lokal.

§ 88

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich), ale żaden z właścicieli lokali nie wypowiedział członkostwa w spółdzielni:
 - 1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 83 ust. 4 statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również spółdzielni) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,
 - 2) członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali:
 - a/ pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali, o których mowa w § 84 statutu,
 - b/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz kosztów działalności społeczno – kulturalnej i wychowawczej, na zasadach określonych w § 87 ust. 1 i 2, statutu,
 - 3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 87 oraz § 89 statutu .
2. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali uiszczają opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy, w wysokości stawek pobieranych przez spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości.

§ 89

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich) i co najmniej jeden z właścicieli lokali wypowiedział członkostwo w spółdzielni:
 - 1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 83 ust. 4 statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - 2) właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni:
 - α/ pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w § 84 statutu,
 - β/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 83 ust. 1 statutu,
 - χ/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu, o których mowa w § 81 ust. 4 i 5 statutu, na zasadach opisanych w § 87 ust.1 pkt.2 Statutu
 - 3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 87 oraz § 88 statutu.
2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów pozostających własnością spółdzielni.
3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
4. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, właściciele lokali uiszczają miesięczne zaliczki w wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej pobieranej przez spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości. Obowiązani są również do wnoszenia odpisów na fundusz remontowy, w wysokości stawki ustalonej dla danej nieruchomości.

§ 90

Dla nieruchomości w obrębie której znajdują się wyłącznie lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, opłaty za używanie lokali spółdzielnia kalkuluje przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali wyłącznie koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, o których mowa w § 83 ust.1 Statutu.

§ 91

W przypadku podjęcia uchwały przez właścicieli lokali położonych w danej nieruchomości, że do zastosowania w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali położonych w tej nieruchomości oraz zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali od dnia wskazanego w uchwale:

- 1) Koszty utrzymania i eksploatacji lokali, których własność wyodrębniono na rzecz

Spółdzielni, ustalane są w oparciu o uchwałę zebrania właścicieli i wnoszone na rzecz wspólnoty w której te lokale są położone.

- 2) Członkowie spółdzielni, którym przysługują własnościowe spółdzielcze prawa do lokali położonych w tej nieruchomości, wnoszą do Spółdzielni opłaty w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą, uwzględniającą wysokość opłat uchwalonych przez zebranie właścicieli oraz koszty ogólne Spółdzielni przypadające na dany lokal według podziału ustalonego przez Radę Nadzorczą.

§ 92

1. Opłaty, o których mowa w §§ 86–92 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10 – go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka lub właściciela nie będącego członkiem spółdzielni i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub własność lokalu/domu jednorodzinnych wybudowanych w ramach inwestycji prowadzonych przez Spółdzielnię, są zobowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat w których mowa w ust. 1.
4. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. W przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od spółdzielni w szczególności energii cieplnej, wody oraz odprowadzenia ścieków, odpadów komunalnych, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni lub właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.
7. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, o którym mowa w §§ 21–25 Statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej zgodnie z art.4 ust. 8 usm.
8. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej zgodnie z art. 4 ust. 8 usm.
9. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 7 i 8 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości.
10. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
11. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 10, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 93

1. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w §§ 86 – 92 Statutu, spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
2. W indywidualnych, szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może odstąpić od dochodzenia odsetek.

§ 94

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

4. ZASADY KORZYSTANIA Z LOKALI

§ 95

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
4. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić Spółdzielni lokal w celu wykonania obowiązkowych okresowych kontroli wynikających z przepisów art. 62 ustawy Prawo Budowlane /Dz.U. z 2018 roku poz.1202 z późniejszymi zmianami/.

§ 96

1. Członkowie spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami, którym przysługuje prawo do lokalu w oznaczonej nieruchomości uczestniczą w spłacie kredytów wraz z odsetkami zaciągniętych na potrzeby tej nieruchomości w części przypadającej na zajmowany lokal, określonej wg udziału w nieruchomości wspólnej.
2. Członkowie spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami, którym przysługuje prawo do lokalu w oznaczonej nieruchomości uczestniczą w kosztach remontu tej nieruchomości poprzez spłatę kosztów nie pokrytych wpłatami z opłat remontowych z tej nieruchomości w części przypadającej na zajmowany lokal określonej wg udziału w nieruchomości wspólnej.
3. W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej kwota kosztów określonych w ust. 1 i 2 podlegających spłacie na rzecz spółdzielni staje się natychmiast wymagalna.

§ 97

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

5. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI

§ 98

1. Naprawy w lokalach Spółdzielni znajdujących się we Wspólnotach Mieszkaniowych wykonywane są przez Wspólnotę na zgłoszenie Spółdzielni lub członka Spółdzielni według Regulaminu obowiązującego w danej Wspólnocie.
2. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali garażowych obejmuje naprawy i wymianę instalacji elektrycznej do licznika.
3. W przypadku nie uchwalenia przez Radę Nadzorczą odpisów na rzecz wykonania przez Spółdzielnię zakresu prac związanych z naprawą, wymianą i konserwacją instalacji elektrycznej, koszty te obciążają bezpośrednio osoby korzystające z lokalu.
4. Na mocy uchwały Rady Nadzorczej spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 2, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
5. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali garażowych nie zaliczone do obowiązków spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali. Użytkownicy lokali obowiązani są w szczególności do:
 - 1) naprawy i wymiany posadzek,
 - 2) naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowania,
 - 3) malowania bram garażowych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
 - 4) naprawy i wymiany odbiorników oraz urządzeń elektrycznych, osprzętu, zabezpieczeń i instalacji wewnętrznej.
6. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali.
7. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych w lokalu własnym i sąsiednich na skutek niewykonania napraw wewnątrz lokalu, jak również powstałych na skutek używania lokalu lub urządzeń niezgodnie z przeznaczeniem lokalu i obowiązującymi normami lokalu należą do obowiązków osób korzystających z lokalu.
8. W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni, rozłożenie obowiązków wynajmującego i najemcy w zakresie napraw wewnątrz lokali określa między stronami umowa najmu.

ROZDZIAŁ VI ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 99

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

§ 100

1. W skład organów spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień § 135 pkt. 1 statutu.
2. Członek spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem spółdzielni.

§ 101

1. Wybory do organów spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
2. Odwołanie członka organu Spółdzielni może nastąpić jedynie z ważnych powodów, do których zalicza się: chorobę powodującą długotrwałą niezdolność do pracy, uzasadnioną utratę zaufania do członka organu, nieudolność w wykonywaniu powierzonych funkcji oraz zmiany ilościowe w składzie organu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, nie uwzględnia się głosów osób wstrzymujących się od głosowania.

§ 102

1. Członek organu spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w spółdzielni.
2. Członek organu spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, prowadzących działalność na rzecz spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku spółdzielni, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, współnik lub członek władz,
3. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe a także informacji

dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.

4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom spółdzielni w ustawie, Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w statucie spółdzielni.

2. WALNE ZGROMADZENIE

§ 103

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub pełnomocnika, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. Każdy członek spółdzielni lub pełnomocnik dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne osoby zaproszone.

§ 104

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej spółdzielni.
- 2/ Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów spółdzielni w tych sprawach.
- 3/ Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 4/ Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną po lustracyjną działalności spółdzielni.
- 5/ Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 6/ Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 7/ Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć.
- 8/ Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni.
- 9/ Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
- 10/ Uchwalanie zmian statutu spółdzielni.
- 11/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 12/ Wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
- 13/ Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

- 14/ Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
- 15/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
- 16/ Podejmowanie uchwał w zakresie art. 6 ust. 2 ustawy.

§ 105

1. W Spółdzielni odbywać się będzie Walne Zgromadzenie bez podziału na części.

§ 106

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do organów samorządowych spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie spółdzielni na 30 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu spółdzielni, zgodnie z zasadami przedstawicielskimi jednostek Spółdzielni ustalonymi przez Radę Nadzorczą w roku, w którym odbywają się wybory.
2. Zarząd, o potrzebie zgłaszania kandydatów do organów samorządowych spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w który spółdzielnia jest zrzeszona informuje członków spółdzielni na 45 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
3. Zarząd spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji wyborczej Walnego Zgromadzenia.

§ 107

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

§ 108

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków poprzez pisemne ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni i na spółdzielczych tablicach ogłoszeń na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o

wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

5. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 109

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Uzupelniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w § 108 co najmniej na 7 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 110

1. Członkowie spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocników. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnych Zgromadzeniach przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka.
2. W Walnym Zgromadzeniu członkowie spółdzielni lub pełnomocnicy uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby mogące w myśl statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu – mogą zabierać głos jednakże bez prawa głosowania. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

§ 111

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

§ 112

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 108 i § 109 statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 113

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny członek prezydium Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia, w skład którego winni wchodzić Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 114

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, do:
 - zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
 - sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowanie obrad.Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 115

Przewodniczący może zaprosić do stołu prezydyjnego przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszonych gości.

§ 116

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie większością głosów może skreślić z porządku obrad określone sprawy lub zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.
- 3.

§ 117

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:
 - a) mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3-5 osób w zależności od ilości osób uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,
 - b) uchwał i wniosków, w składzie 3 osób
 - c) wyborczą, w składzie 3 osób (jeżeli jest w porządku obrad)
 - d) statutową, w składzie 3 osób (jeżeli jest w porządku obrad)
2. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków.
4. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.
5. W zależności od ilości osób uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu dopuszcza się łączenie komisji.

§ 118

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy, prawa spółdzielczego i statutu,
- 2) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu liczby członków spółdzielni (wg rejestru członków) oraz sprawdzenie czy przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami. Pełnomocnictwa podlegają załączeniu do listy obecności.
- 3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,
- 4) przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na kandydatów głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów,
- 5) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt 4 oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.

§ 119

1. Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:
 - 1) rozpatrywanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia i zgłoszonych do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu ostatecznych tekstów projektów tych uchwał
 - 2) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu.
2. Wnioski zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu powinny zostać zapisane i w tej formie doręczone przez wnioskodawcę sekretarzowi komisji wnioskowej z podaniem imienia i nazwiska lub funkcji wnioskodawcy, adresata wniosku /organu Spółdzielni, do którego jest kierowany/, terminu i sposobu realizacji wniosku oraz pełnej treści wniosku. Inne wnioski nie mogą być przez komisję rozpatrywane i opracowywane pod względem formalnym i merytorycznym.

§ 120

Do zadań komisji wyborczej należy:

- 1) ogłaszanie list zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów samorządowych spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego,
- 2) sprawdzenie czy kandydat złożył odpowiednie dokumenty wymagane w § 128 ust. 3 Statutu,
- 3) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do organów samorządowych spółdzielni lub listy kandydatów na zjazd delegatów związku rewizyjnego i przedstawienie przez przewodniczącego komisji Walnemu Zgromadzeniu.

§ 121

Do zadań komisji statutowej należy:

- 1) zebranie w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia uwag do przedstawionego przez zarząd projektu statutu
- 2) przedstawienie i omówienie projektu statutu oraz zgłoszonych uwag i propozycji zmian Walnemu Zgromadzeniu.

§ 122

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu.

§123

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Następnie przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia, pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał. Jeżeli warunki te są spełnione przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza, że Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał i udziela głosu przewodniczącemu komisji wnioskowej w celu przedstawienia projektu uchwały. W przeciwnym razie głosowanie zostaje przeniesione na następne Walne Zgromadzenie zwołane z zachowaniem postanowień § 108 statutu.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 3 minut. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia do 5 minut.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

§ 124

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos.
2. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 125

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - 1) przerwę w obradach
 - 2) ograniczenie czasu przemówień
 - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie
 - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania
 - 5) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin
 - 6) przeprowadzenie głosowania tajnego
 - 7) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 3, głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 126

1. Po wyczerpaniu listy mówców oraz w przypadku przyjęcia wniosku określonego w § 125 ust. 2 i 3, przewodniczący Walnego Zgromadzenia, udziela głosu przewodniczącemu komisji wnioskowej w celu przedstawienia projektu uchwał i zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków.
2. Komisja wnioskowa przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek i wniosków wraz ze swoją opinią. Po zakończeniu dyskusji przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeżeli temat obrad wymaga podjęcia uchwały.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
4. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów osób uczestniczących w Zgromadzeniu. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

§ 127

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu oraz delegata na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeśli zażąda tego co najmniej 50% członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”, „kto się wstrzymał”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz „ZA”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „PRZECIW”.
4. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 128

1. Przystępując do wyborów do Rady Nadzorczej spółdzielni przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa przewodniczącego komisji wyborczej do przedstawienia kandydatów zgłoszonych zgodnie z § 106 Statutu.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów wyłonionych zgodnie z § 106 Statutu.
3. Każdy kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie oraz składa oświadczenie, że nie pozostaje ze Spółdzielnią w konflikcie interesów i nie prowadzi działalności konkurencyjnej lub sprzecznej z interesem Spółdzielni.
4. Zgłoszonych kandydatów komisja wyborcza wpisuje na listę kandydatów z danej jednostki organizacyjnej w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
5. Głosowanie odbywa się oddzielnie na kandydatów z listy każdej jednostki organizacyjnej.
6. Głosowanie w wyborach do Rady Nadzorczej Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzane są wybory oraz jednostki organizacyjnej. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję wyborczą na liście kandydatów.
7. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący pozostawił na liście więcej nazwisk kandydatów, niż ma być wybranych z danej jednostki organizacyjnej, to głos jest nieważny. Jeżeli na karcie do głosowania pozostawiona została po skreśleniu mniejsza liczba kandydatów, niż ma być wybrana, głosy zaliczone zostają tym kandydatom, którzy nie zostali skreśleni.
8. Nieważne są głosy oddane na karcie uszkodzonej lub zniszczonej w taki sposób, że nie można ustalić, na kogo głosujący oddał głos lub na karcie, na której znajdują się dopisane inne osoby, niż umieszczone na liście kandydatów przez komisję wyborczą.

9. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodząc od urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania.
10. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych z danej jednostki organizacyjnej. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.
11. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taka samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. Przepisy ust. 6-8 stosuje się tu odpowiednio.

§ 129

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy Prawa Spółdzielczego.

§ 130

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia podpisują także te uchwały.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd spółdzielni. Czas przechowywania określają odrębne przepisy.
3. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 131

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał (ważne) niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane, z zastrzeżeniem pkt. 3 i 4.
2. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których ustawa prawo spółdzielcze lub statut wymaga większości kwalifikowanej:

- 1) większości 3/4 głosów dla uchwał w przedmiocie likwidacji spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
 - 2) większości 2/3 głosów dla uchwał w przedmiocie zmiany statutu, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej oraz połączenia spółdzielni.
4. W sprawach wymagających kwalifikowanej większości głosów do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyła co najmniej 1/3 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej, delegata na zjazd związku, odwołania członka Zarządu. Na wniosek co najmniej 50 % członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, głosowanie nad uchwałą odbywa się tajnie.

§ 132

Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 133

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

3. RADA NADZORCZA

§ 134

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Członkowie Rady, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5 i 6 otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 12 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę /Dz.U. z 2017 r. poz. 847 z późniejszymi zmianami/, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
5. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 16 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, a zastępca przewodniczącego Rady i sekretarz Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 14 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
6. Przewodniczący stałych Komisji Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 13 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.
7. Nieobecność na planowanych posiedzeniach Rady Nadzorczej w danym miesiącu powoduje utratę prawa do ryczału, proporcjonalnie do ilości nieobecności na posiedzeniach.

§ 135

1. W skład Rady Nadzorczej wchodzi od 3 do 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków spółdzielni. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
2. Liczebność Rady Nadzorczej ustalana jest przez Walne Zgromadzenie przed dokonaniem wyboru Rady na daną kadencję i obowiązuje przez cały okres tej kadencji.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w § 107 statutu, mandaty członków Rady wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w roku, w którym upływa kadencja, nie później jednak, niż z końcem tego roku.
4. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa spółdzielni,
 - 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie, kwalifikowana większością 2/3 głosów,

- 4) zawarcia ze spółdzielnią umowy o pracę.
5. W przypadku gdy w danej jednostce organizacyjnej nie zamieszkują członkowie Spółdzielni, albo brak jest kandydatów do Rady z tej jednostki, miejsca w Radzie przewidziane dla tej jednostki organizacyjnej otrzymują pozostałe jednostki organizacyjne, przy zachowaniu zasady proporcjonalności. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Walne Zgromadzenie.
6. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 40 % liczby mandatów członków Rady, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit określony w zdaniu poprzedzającym.

§ 136

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami spółdzielni a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji lub podjęcia działań sprzecznych z interesem spółdzielni (oświadczenie § 128 ust.3), Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu uchwały o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej, bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 137

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola nad działalnością spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) nadzorowanie i kontrola sposobu przeprowadzania w spółdzielni postępowań o udzielenie zamówienia na wykonanie robót budowlanych lub usług przez wykonawców zewnętrznych,
 - c) nadzorowanie i kontrola organizowanych przez spółdzielnię przetargów na zbycie praw do lokali,
 - d) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
 - e) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków.
3. Wybór biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego spółdzielni.

4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.
7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
9. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
10. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy.
11. Uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub do kompetencji Zarządu, w tym:
 - regulaminu ustanawiania praw do lokali,
 - regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali oraz opłat za założenie reklam,
 - regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - regulaminu Zarządu,
 - regulaminu komisji Rady Nadzorczej,
 - regulaminu ochrony danych osobowych,
 - regulaminu udostępniania dokumentów członkom spółdzielni,
 - regulaminu gospodarki finansowej,
 - regulaminu wynajmu lokali mieszkaniowych i użytkowych,
 - regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali.
 - regulaminu organizacyjnego
12. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za lokale oraz odpisów na fundusz remontowy i fundusz społeczno - kulturalny, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
13. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
14. Podejmowanie – na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej.
15. Podział kosztów ogólnych na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami.
16. Podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości osób, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością, liczonej od wielkości udziałów.
17. W roku, w którym dokonywane są wybory do Rady Nadzorczej, dokonywanie podziału na jednostki organizacyjne i ustalanie liczby miejsc w Radzie dla poszczególnych

- jednostek organizacyjnych Spółdzielni, przy zachowaniu zasady proporcjonalności liczby miejsc w stosunku do liczby członków z danej jednostki organizacyjnej.
18. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w § 107 Statutu.
 19. Określanie warunków przetargu dotyczących ustanowienia odrębnej własności lokalu.
 20. Wykonywanie innych czynności przewidzianych przepisami prawa i postanowieniami Statutu.

§ 138

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje czasowe według potrzeb.

§ 139

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium, w którego skład wchodzi : przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 140

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2, jeżeli została podjęta w obecności nie mniej niż 50%+ 1 liczby członków Rady Nadzorczej.
2. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał Rady Nadzorczej oraz innych spraw organizacyjnych, zawiera jej regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4. ZARZĄD

§ 141

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) przyjęcia w poczet członków spółdzielni,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych spółdzielni,
 - 3) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - 4) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
 - 5) zawieranie umów:
 - a) o budowę lokalu,
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - d) o przeniesienie własności domów lub lokali,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
 - 7) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,

- 9) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów spółdzielni,
- 10) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w § 54 ust. 2 i § 66 ust. 2 statutu.
- 11) dokonywanie skreśleń członków w przypadku:
 - śmierci członka
 - zbycia prawa do lokalu,

§ 142

1. Zarząd składa się z 2 członków, w tym prezesa i jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Walne Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, nie wykonuje w tym okresie mandatu członka Rady Nadzorczej, a w szczególności nie korzysta z prawa głosu oraz z biernego i czynnego prawa wyborczego do organów Rady.

§ 143

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni albo z kierowaniem działalnością wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczególnej czynności.
2. Osoba umocowana do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni jest również uprawniona do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w imieniu spółdzielni, jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 141 ust. 2 statutu.
4. Postanowienia ust. 1–3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności spółdzielni.

§ 144

1. Oświadczenie woli składają za spółdzielnię dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona jako pełnomocnik.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem spółdzielni.

§ 145

1. Zarząd działa kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, trybu zwoływania posiedzeń i obradowania, warunków podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 146

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

§ 147

Wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego Statutu po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym dokonuje się po upływie kadencji członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień Statutu dotychczas obowiązującego.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"SEGMENT"
42-224 Częstochowa, ul. Gen. T. Kutrzeby 32
tel. (034) 322 23 55, 322 23 22
tel./fax (034) 322 13 58
NIP 373-001-54-07

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej "SEGMENT"
w Częstochowie

Znak PREZESA ZARZĄDU
dla Ekonomistów-Finansowych
GOSPODARSTWA KRAJOWEGO
Krzysztof KUBIK

PREZES ZARZĄDU
inż. Krzysztof KUBIK



Sąd Rejonowy w Częstochowie
XVII Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego zaświadcza,
iż statut jest zgodny co do treści
ze statutem złożonym do akt rejestrowych
w dniu ... 15.07.2019r.

Za zgodność świadczy
Starszy sekretarz sądowy

Joanna Korodziej

Częstochowa 09.09.2019r.