

STATUT

ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone
Uchwałą nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia ŻSM
z dnia 24.05.2018r.
(odbywanego: 10.05.2018r., 15.05.2018r., 17.05.2018r.)

- Żyrardów 2018 -

Spis treści:

	nr strony
DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
DZIAŁ II CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	
Rozdział I Członkostwo w spółdzielni	5
Rozdział II Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków spółdzielni	7
Rozdział III Wpisowe i udział	7
Rozdział IV Prawa członków	7
Rozdział V Obowiązki członków	9
Rozdział VI Ustanie członkostwa	10
DZIAŁ III POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE	12
DZIAŁ IV ORGANY SPÓLDZIELNI	13
Rozdział I Walne Zgromadzenie	13
Rozdział II Rada Nadzorcza	22
Rozdział III Zarząd	26
Rozdział IV Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	28
Rozdział V Zebrania Grup Członkowskich	29
Rozdział VI Rady Osiedli	29
DZIAŁ V TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	31
Rozdział I Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	32
Rozdział II Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego)	36
Rozdział III Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz garażu	39
Rozdział IV Odrębna własność lokalu	39
Rozdział V Najem lokalu	41
Rozdział VI Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków	42
DZIAŁ VI ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	42
Rozdział I Zasady ogólne	42
Rozdział II Wkłady mieszkaniowe	43
Rozdział III Wkłady budowlane	44
Rozdział IV Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	44
DZIAŁ VII PRZEDSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	46
Rozdział I Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	48
Rozdział II Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	48
Rozdział III Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	49
DZIAŁ VIII GOSPODARKA SPÓLDZIELNI	51
Rozdział I Zasady ogólne	51
Rozdział II Zarządzanie nieruchomościami	52
DZIAŁ IX LUSTRACJA, ŁĄCZENIE, PODZIAŁ, LIKWIDACJA, UPADŁOŚĆ SPÓLDZIELNI	56

DZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą i kulturalną.

§ 2

1. Spółdzielnia nosi nazwę Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa. Spółdzielnia ma siedzibę w Żyrardowie przy ul. Środkowej 35.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. nr.54 poz. 288 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. nr 4 poz. 27 z późn. zm.) oraz innych ustaw.

§ 5

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 6

1. Przedmiotem działania Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków wraz z infrastrukturą z nią związaną i otoczeniem zewnętrznym w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) *(skreślono)*
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży tych budynków albo znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
- 8) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 10) *(skreślono)*

§ 7

Dla realizacji zadań określonych w § 6 spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 8

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.

§ 9

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni, o którym mowa w § 5.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w § 5.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich

jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję przedmiocie zbycia udziałów (akcji) tych organizacji.

DZIAŁ II

CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

Rozdział I: Członkostwo w Spółdzielni

§ 10

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego

przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 11

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

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

§ 12

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

2. Spółdzielnia może prowadzić rejestr zadłużeń członka względem Spółdzielni, w tym z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokalu. Informacje z rejestru mogą być udostępnione:
 - 1) członkowi Spółdzielni,
 - 2) małżonkowi członka – w zakresie zadłużeń współmałżonka,
 - 3) organom Spółdzielni,
 - 4) Sądom.

Rozdział II: Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

§ 13

1. Warunkiem przyjęcia właściciela lokalu w poczet członków jest złożenie pisemnej deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych - ich nazwę i siedzibę, stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy, ubiega się.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu, z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji.
O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały. Zawiadomienie o uchwale odmawiającej przyjęcia winno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

Rozdział III: Wpisowe i udział

§ 14

(skreślono)

Rozdział IV: Prawa członków

§ 15

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,

- 3) *(skreślono)*
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
 - 5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 7) *(skreślono)*
 - 8) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 10) prawo otrzymania odpisu statutu i 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
 - 11) *(skreślono)*
 - 12) prawo zapoznania się z uchwałami Rady Nadzorczej, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 14) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni, na zasadach określonych w przepisach wewnątrzspółdzielczych,
 - 15) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) *(skreślono)*
 - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - c) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - d) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 17) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi na piśmie 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. Członkowi, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi przysługuje prawo złożenia wniosku do sądu rejestrowego o nakazanie Spółdzielni udostępnienia tych umów, w terminie 7 dni od dnia otrzymania odmowy.

3. Uprawnienia wskazane w ust. 1 pkt 10 członek Spółdzielni realizuje po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnienia dokumentów z przechowującą je komórką organizacyjną Spółdzielni.
4. Przy wstąpieniu w poczet członków spółdzielni członek ma prawo otrzymać nieodpłatnie jedną kopię Statutu spółdzielni i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu. Wydawanie kolejnych kopii Statutu Spółdzielni, a także kopii regulaminów i innych dokumentów Spółdzielni następuje odpłatnie. Koszty wydania odpisów Statutu, regulaminów i innych dokumentów Spółdzielni ponosi członek występujący o nie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

Rozdział V: Obowiązki członków

§ 16

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) *(skreślono)*
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uiszczać terminowo z góry do 10 dnia miesiąca opłaty związane z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) prowadzeniem działalności społeczno wychowawczej i kulturalnej przez Spółdzielnię,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych osobowych,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
- 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni

- i o jego zabezpieczenie,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i konieczności ich wykonania,
 - 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 16) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - 17) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

Rozdział VI: Ustanie członkostwa

§ 17

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie.
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu zawartej ze Spółdzielnią.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 18

(skreślono)

§ 19

(skreślono)

§ 20

(skreślono)

§ 21

1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) *(skreślono)*
 - 2) Zarząd skreśla członka zmarłego z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć,
 - 3) Zarząd skreśla osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania,
 - 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Rady Nadzorczej, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 7) w wyniku orzeczenia sądowego,
 - 8) zbył ekspektatywę prawa do lokalu jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 9) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli byłoby to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 10) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli byłoby to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 11) dokonał przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub garażu) w prawo odrębnej własności lokalu oraz nabył prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej tym lokalem i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 12) w okresie co najmniej 3 lat od dnia wstąpienia w poczet członków spółdzielni nie nabył żadnego tytułu prawnego do lokalu w spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

(skreślono) § 22

(skreślono) § 23

(skreślono) § 24

DZIAŁ III

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 25

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 26

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia lub 60 dni w sprawach skomplikowanych. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 30 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 27

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

3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
4. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ IV

ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 28

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt 2,3 i 4, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni o których mowa w ust. 1 pkt 2,3 i 4 wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. *(skreślono)*
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

Rozdział I: Walne Zgromadzenie.

§ 29

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie odbywa się częściami. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikająca z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

§ 30

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod

rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

- 1A. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać, w szczególności:
- 1) imię i nazwisko, adres oraz numer PESEL członka Spółdzielni udzielającego pełnomocnictwa,
 - 2) imię i nazwisko, adres oraz numer PESEL pełnomocnika,
 - 3) datę obrad części Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka,
 - 4) pełny i czytelny podpis członka Spółdzielni udzielającego pełnomocnictwa, pod rygorem niedopuszczenia pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu. Zarząd lub osoby przez niego upoważnione do obsługi obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo do weryfikacji danych osoby legitymującej się pełnomocnictwem członka Spółdzielni z danymi wynikającymi z dokumentu potwierdzającego tożsamość tej osoby.
- 1B. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik takiej osoby, a także pozostali pełnomocnicy członków Spółdzielni - osób fizycznych nie mogą zostać wybrani jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
2. Członek ma prawo do korzystania podczas jednej części Walnego Zgromadzenia na własny koszt z pomocy jednego eksperta, w tym z pomocy prawnej. Zamiar zaproszenia do udziału w Walnym Zgromadzeniu eksperta powinien zostać zgłoszony zarządowi nie później niż na 14 dni przed terminem tej części Walnego Zgromadzenia, w której członek bierze udział pod rygorem niedopuszczenia eksperta na posiedzenie Walnego Zgromadzenia. Osoba, z której pomocy korzysta członek nie ma prawa zabierania głosu, ani udziału w głosowaniach. Członek, który zaprosił do udziału w danej części Walnym Zgromadzeniu eksperta ponosi koszt jego uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Zryczałtowany koszt uczestnictwa ekspertów w Walnym Zgromadzeniu określa Zarząd spółdzielni
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w danej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik może zastąpić tylko jednego członka.

§ 31

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.

3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 ogólnej liczby członków,
 - 3) *(skreślono)*
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielni na koszt Spółdzielni.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w § 31 ust. 7, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 32

1. O czasie, miejscu i porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, związek, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, zgłoszenia projektów uchwał lub poprawek do zgłoszonych projektów uchwał w trybie przewidzianym w § 31 ust. 7, 8 i 9, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków, osób i organizacji wymienionych w ust. 1 najpóźniej 3 dni przed terminem

pierwszej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze Zarządu, administracjach osiedli.

§ 33

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 32. Nie dotyczy to podjęcia uchwał o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Każda część Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby członków obecnych na poszczególnych jego częściach. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów w sposób jawny z zastrzeżeniem § 28 ust. 2.

Większość kwalifikowana wymagana jest:

- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni,
- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni,
- 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

Uchwały podejmowane przez Walne Zgromadzenie większością kwalifikowaną są ważne bez względu na liczbę obecnych na nim członków.

5. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony także wówczas, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu, bądź podjęli decyzje o skreśleniu z porządku obrad głosowania nad daną uchwałą lub decyzję o odroczeniu rozpatrywania danej sprawy.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie lub ustawie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się” od głosu.

7. Uchwałę w przedmiocie podziału spółdzielni uważa się za podjętą, jeżeli opowiedziała się za nią większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu w obecności co najmniej 50 proc. członków uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
8. Uchwałę w przedmiocie odwołania członka Zarządu lub całego Zarządu uważa się za podjętą, jeżeli opowiedziała się za nią większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu w obecności co najmniej 30 proc. członków uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
9. Uchwałę w przedmiocie zbycia nieruchomości uważa się za podjętą, jeżeli opowiedziała się za nią większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu bez względu na liczbę obecnych na nim członków.

§ 34

- 1) *(skreślono)*
- 2) *(skreślono)*
3. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej zebrania nie dłuższy niż 14 dni.
4. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 35

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,

- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związków oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) *(skreślono)*
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 17) wybieranie i odwoływanie członków Rady Osiedla, spośród kandydatów zgłoszonych przez członków.

§ 35 A

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 35 B

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisja mandatowo-skrutacyjna, w składzie co najmniej 3 osób.
Do zadań komisji należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,

2) Inne komisje w miarę potrzeby.

2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 35 C

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia na prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) zakończenia bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy, jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 35 D

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 35 E

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad każdej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.

§ 36

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokółów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walnego Zgromadzenie.

§ 36 A

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów

w kolejności alfabetycznej. Kandydatów grupuje się na listach wyborczych odpowiednio do tego, którą grupę członków, o której mowa w § 29 ust. 2 dani kandydaci reprezentują.

2. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
4. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej, przypadających na daną grupę członków.
5. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
6. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci z poszczególnych list, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na te listy na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
7. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
8. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, mandat zostaje obsadzony w drodze losowania przeprowadzonego przez Kolegium, o którym mowa w § 36 w obecności zainteresowanych kandydatów.

§ 37

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu; na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od powzięcia przez tego członka wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
4. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

§ 38

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

Rozdział II: Rada Nadzorcza

§ 39

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród kandydatów zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni legitymujący się wyższym wykształceniem albo wykształceniem średnim i wykształceniem dodatkowym z zakresu zarządzania nieruchomościami, ekonomii lub innym przydatnym w pełnieniu funkcji członka Rady Nadzorczej. Do Rady Nadzorczej mogą być też wybierani członkowie Spółdzielni legitymujący się wykształceniem średnim oraz doświadczeniem w pracy w organach Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną. Do Rady Nadzorczej nie mogą być wybierani członkowie Spółdzielni pozostający ze Spółdzielnią w sporze sądowym o zapłatę w charakterze pozwanego.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
5. *(skreślono)*
6. *(skreślono)*
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni.
8. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje rady nadzorczej.
9. Kadencja członków Rady Nadzorczej kończy się z dniem wyboru w ich miejsce nowych członków Rady Nadzorczej w trzecim roku kalendarzowym od wyboru ustępującego składu Rady Nadzorczej.

§ 39 A

1. Każdemu członkowi przysługuje prawo zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej. Zgłoszenie musi zawierać pisemną zgodę zgłaszanej osoby na udział w wyborach członków Rady Nadzorczej, oraz wypełniony formularz zawierający dane osobowe niezbędne do wniosku do sądu rejestrowego.
2. *(skreślono)*
3. Członkowie zgłaszają kandydatury do Rady Nadzorczej najpóźniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 39 B

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości 60 proc. minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 100 proc. minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Zastępca przewodniczącego, sekretarz Rady Nadzorczej i przewodniczący komisji w Radzie Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości 80 proc. minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłaty całości tego wynagrodzenia jest udział członka Rady Nadzorczej w każdym posiedzeniu w danym miesiącu. Wynagrodzenie zmniejsza się proporcjonalnie do ilości nieobecności członka na posiedzeniach Rady Nadzorczej w danym miesiącu.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom nie przysługuje.

§ 40

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o zmianie Statutu w zakresie zmiany liczby członków Rady Nadzorczej lub skrócenia kadencji Rady Nadzorczej.W takim przypadku nie stosuje się § 40 ust. 2-4.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi kandydat, który w ostatnich wyborach do Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu otrzymał kolejno największą ilość głosów.
3. W przypadku braku takiego kandydata mandat pozostaje nieobsadzony do następnych wyborów.
4. Kadencja członka wchodzącego w skład Rady Nadzorczej w sytuacjach, o których mowa wyżej odpowiada pozostałej części kadencji członka ustępującego, który mandat utracił w myśl ust. 1.
5. Podjęcie uchwały, o której mowa w ust. 1 pkt. 4) powoduje wygaśnięcie wszystkich mandatów członków Rady Nadzorczej z chwilą jej podjęcia.

§ 41

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań z działalności Spółdzielni,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości oraz nabycie zakładu lub innej jednostki organizacyjnej oraz obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) wybór i odwołanie członków Zarządu,
 - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę działalności Spółdzielni,
 - 10) 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 przez nią upoważnionych,
 - 11) podział mandatów w Radzie Nadzorczej i mandatów w Radach Osiedli przypadających określonej Grupie Członków, biorącej udział w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia,
 - 12) ocena pracy Rad Osiedli,
 - 13) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 14) uchwalanie regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej w spółdzielni,
 - 15) uchwalanie regulaminu zaspokajania potrzeb lokalowych,
 - 16) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali,

- 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 18) ustalanie innych opłat obowiązujących członków,
 - 19) uchwalanie regulaminu naliczania odsetek za nieterminowe opłaty za lokale mieszkalne i użytkowe,
 - 20) uchwalanie regulaminu rozliczania centralnego ogrzewania,
 - 21) uchwalanie regulaminu gospodarowania środkami przeznaczonymi na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 22) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw, usług i robót budowlanych wykonywanych na rzecz Spółdzielni,
 - 23) uchwalanie regulaminu rozliczania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków,
 - 24) uchwalanie regulaminu tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 25) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 26) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 27) uchwalanie regulaminu tworzenia i wydatkowania funduszu modernizacyjnego,
 - 28) uchwalanie regulaminu komisji Rady,
 - 29) uchwalanie innych regulaminów,
 - 30) uchwalanie regulaminu Rady Osiedla.
 - 31) prawo do ustanowienia pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni przed sądami w sprawach z powództwa Zarządu Spółdzielni o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
 - 32) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
 - 33) wybór przedstawicieli na Zjazd Przedkongresowy przed Kongresem Spółdzielczości Polskiej.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 42

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w przypadku jego nieobecności – zastępca – co najmniej raz w miesiącu.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po nowych wyborach, zwołuje przewodniczący kolegium, o którym mowa w § 36 ust. 1 Statutu, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona drogą głosowania tajnego:
 - a) Prezydium Rady Nadzorczej w składzie:
 - przewodniczący,
 - zastępca przewodniczącego,

- sekretarz,

b) Komisję Rewizyjną, w tym jej przewodniczącego i zastępcę.

Ponadto w miarę potrzeb powołuje inne stałe Komisje z tym, że wyboru przewodniczących i zastępców tych komisji dokonują członkowie danej komisji drogą głosowania tajnego.

Przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej wchodzi w skład jej Prezydium.

§ 43

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

Rozdział III: Zarząd

§ 44

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 45

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym: prezesa oraz dwóch zastępców.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Wyboru i odwołania dokonuje się w tajnym głosowaniu zwykłą większością głosów w obecności co najmniej $\frac{3}{4}$ składu Rady.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 46

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni – Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy (w zależności od powierzonego stanowiska) na podstawie umowy o pracę albo powołania.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
3. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania – prawo rozwiązania z nim stosunku pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 47

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
 - 1) reprezentowanie Spółdzielni na zewnątrz,
 - 2) kierowanie działalnością Spółdzielni,

- 3) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 4) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 5) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 6) *(skreślono)*
 - 7) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 8) *(skreślono)*
 - 9) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 10) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 11) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 12) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 13) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 14) udzielanie pełnomocnictw,
 - 15) *(skreślono)*
 - 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 17) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 18) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 48

1. Zarząd działa kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności – przez zastępcę prezesa, co najmniej 2 razy w miesiącu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 49

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

§ 50

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

Rozdział IV: Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 51

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu nad sprawami wyłącznie ich dotyczącymi.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej innych podmiotów w stosunku do działań Spółdzielni należy rozumieć:
 - 1) zabieganie o te same tereny inwestycyjne,
 - 2) zarządzanie innymi nieruchomościami i budynkami,
 - 3) wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych,
 - 4) *(skreślono)*
5. Naruszenie zakazu konkurencji, o której mowa w ust. 4, stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, określonego w ust. 4, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę większością 2/3 głosów o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim przypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu członka Rady Nadzorczej.
7. W przypadku odwołania przez Radę Nadzorczą członka Zarządu z przyczyn naruszenia zakazu konkurencji określonego w ust. 4, odwołanemu członkowi Zarządu przysługuje prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia doręczenia uchwały. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
8. *(skreślono)*

§ 52

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

§ 53

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

Rozdział V: Zebranie Grup Członkowskich

§ 54-58

(skreślono)

Rozdział VI: Rady Osiedli

§ 59

1. W skład Rady Osiedla wchodzi od 5 do 20 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat spośród członków zamieszkałych na terenie działania Rady.
2. Okres kadencji członka Rady Osiedla liczy się od daty odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym został wybrany. Kadencja członka Rady Osiedla kończy się z dniem wyboru w jego miejsce nowego członka Rady Osiedla w trzecim roku kalendarzowym od wyboru ustępującego członka Rady Osiedla.
3. Jeżeli Rada Osiedla reprezentuje więcej niż jedną Grupę Członków, to każdej z tych grup przysługuje co najmniej jeden mandat w Radzie Osiedla, przy czym liczba mandatów powinna być proporcjonalna do liczby członków wchodzących w skład tej Grupy.
4. Wybory członków Rad Osiedli przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Kandydatów grupuje się na listach wyborczych odpowiednio do tego, którą grupę członków, o której mowa w § 29 ust. 2 dany kandydaci reprezentują.
5. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
6. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
7. Głos jest nieważny, jeżeli:

- a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Osiedla, przypadających na daną grupę członków.
8. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
 9. Do Rady Osiedli zostają wybrani kandydaci z poszczególnych list, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na te listy na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
 10. Liczba osób wybranych do Rad Osiedli nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
 11. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, mandat zostaje obsadzony w drodze losowania przeprowadzonego przez Kolegium, o którym mowa w § 36 w obecności zainteresowanych kandydatów.

§ 60

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje:
 - a) na skutek rezygnacji złożonej na piśmie,
 - b) zmiany miejsca zamieszkania z rejonu działania Rady Osiedla na miejsce zamieszkania położone na terenie innego osiedla,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - d) odwołania przez Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów.
3. W miejsce członka, który utracił mandat przed upływem kadencji, o czym mowa w ust. 2, na pozostałą część kadencji przysługującej ustępującemu członkowi, wchodzi członek, który w ostatnich wyborach do Rady Osiedla uzyskał największą ilość głosów.
4. *(skreślono)*

§ 61

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) współdziałanie z Zarządem Spółdzielni przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi na terenie swojego osiedla oraz w zakresie działalności kulturalno-oświatowej,
- 2) zgłaszanie wniosków w sprawie działalności społecznej na terenie osiedla oraz organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej,
- 3) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego,
- 4) organizowanie rozjemstwa wśród zwaśnionych mieszkańców,

- 5) stawianie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
- 6) współdziałanie z Zarządem Spółdzielni, Radą Nadzorczą i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
- 7) udzielanie członkom rzetelnych informacji na temat statutowej, organizacyjnej i gospodarczej działalności Spółdzielni z podaniem przyczyn zaistnienia ewentualnych zmian w planach finansowych, remontowych oraz podwyżkach opłat itp.,
- 8) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez mieszkańców osiedla,
- 9) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla.

§ 62

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin Rady Osiedla uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ V

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 63

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) *(skreślono)*
- 3) *(skreślono)*
- 4) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności domu jednorodzinnego oraz lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

Rozdział I: Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 64

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 używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni-osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 65

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego 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.

§ 66

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 65, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 67

1. W przypadku śmierci osoby, ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z wyżej wymienioną osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o 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 pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

Jeżeli o rozszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Osoba, o której mowa w ust. 2, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo wygasło wskutek jej śmierci.

§ 68

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie spółdzielni oraz

przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 69

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 70

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

§ 71

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 68, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Umowę tę zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. *(skreślono)*
3. *(skreślono)*
4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w § 67 i § 71, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 112 Statutu.
5. Spadkobiercy osoby lub osób, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powinni niezwłocznie złożyć w spółdzielni odpis aktu notarialnego poświadczenia dziedziczenia albo postanowienia

o stwierdzeniu nabycia spadku po osobie lub osobach, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a w razie dokonania działu spadku kopię umowy lub odpis postanowienia sądu wskazującego jakiej osobie przypadło roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego nabyte w drodze dziedziczenia.

§ 72

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
3. Roszczenie, o którym mowa w ust. 2, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

Rozdział II: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego)

§ 73

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 10. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 74

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

4. *(skreślono)*

5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 75 -77

(skreślono)

§ 78

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 79

W przypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy § 74 ust. 5 stosuje się odpowiednio.

§ 80

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 dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Spadkobiercy osoby lub osób, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powinni niezwłocznie złożyć w spółdzielni odpis aktu notarialnego poświadczenia dziedziczenia albo postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po osobie lub osobach, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a w razie dokonania działu spadku kopię umowy lub odpis postanowienia sądu znoszącego współwłasność spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabytego w drodze dziedziczenia.

§ 81

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 82

1. W przypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przychodzi 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; w takim przypadku stosuje się przepis § 74 ust. 5.

§ 83

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 82 ust. 2.

§ 84

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

§ 85

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

Rozdział III: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz garażu.

§ 86

(skreślono)

§ 87

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 88

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. *(skreślono)*

Rozdział IV: Odrębna własność lokalu.

§ 89

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 90

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 89, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem

budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 91

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 89.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 89, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 89 pkt. 1) i 5), bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 92

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. § 89, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 89, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 93

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 94

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

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

§ 95

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem § 10.

§ 96

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 37 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 97

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

Rozdział V: Najem lokalu.

§ 98

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, na które brak chętnych dla ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1, członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przekładanych członkom Spółdzielni może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, wolne w sensie prawnym.

7. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzanego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
8. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
9. Zmiana tytułu prawnego do lokalu z najmu na własnościowe prawo do lokalu wymaga uchwały Rady Nadzorczej. Uchwała taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców – członków Spółdzielni.

Rozdział VI: Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§ 99

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej jak wyżej członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię i o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności, ustalonej zgodnie z treścią ust. 1, członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3, członkowie są powiadamiani przez ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w biurze Zarządu Spółdzielni lub w miejscowej prasie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3, przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom.

DZIAŁ VI

ZASADY WNO SZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.

Rozdział I: Zasady ogólne.

§ 100

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

§ 101

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 100, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

§ 102

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 100, 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 rat na poczet wkładu.

§ 103

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 104

Jeśli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni w tytułu niewnoszenia przez niego wpłat na wkład.

Rozdział II: Wkłady mieszkaniowe.

§ 105

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

§ 106

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłacanego osobie uprawnionej

zgodnie z § 112 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
3. Zasada, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidziane w § 71 statutu.

§ 107

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

Rozdział III: Wkłady budowlane.

§ 108-110

(skreślono)

§ 111

Osoba ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu określonej w wyniku przetargu przeprowadzonego zgodnie z § 112.

Rozdział IV: Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 112

1. Warunkiem wypłaty wartości całości lub części wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię
3. (skreślono)

4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal niewniesioną przez członka część wkładu mieszkaniowego. 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. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się także kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 141 a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się koszty ogłoszeń o przetargu, o którym mowa w § 112 ust. 2.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 105.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6 pkt. 1), z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
8. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mowa w ust.6, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 113

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa, ustalona w sposób

przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargu, jednak nie później niż w terminie 7 dni od dnia otrzymania wartości rynkowej lokalu od jego nabywcy.

§ 114

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

DZIAŁ VII

PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 115

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przekształciła dotychczasowe prawo lub przeniosła na członka własność lokalu.

§ 116

(skreślono)

§ 117

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka wnioskującego przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosków.
3. Wnioski członków o przeniesienie własności lokali powinny być rozpatrzone niezwłocznie po uprawomocnieniu się Uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.

§ 118

Koszty prac przygotowawczych, niezbędnych do przeniesienia własności lokali, powinny być rozliczone na członków wnioskujących o przeniesienie na nich własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa uchwała Rady Nadzorczej.

§ 119

1. Członek wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 120

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 121

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

Rozdział I: Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 122-125

(skreślono)

Rozdział II: Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 126

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 ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 141.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz inne koszty związane z przeniesieniem własności lokalu, obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 127

Wpłaty, o których mowa wyżej, wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nieprzekraczającym 30 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 128

Wartość rynkową lokalu określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 129

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, ze spłaty przypadającej na lokal części umorzenia kredytu, o ile spółdzielnia skorzystała

ze środków publicznych lub innych środków, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego ten lokal.

§ 130

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 126, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 112 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 131

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

Rozdział III: Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.

§ 132

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu spółdzielnia mieszkaniowa 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 § 141.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz inne koszty związane z przeniesieniem własności lokalu, obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 133

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17¹⁴ usm, jego spadkobiercy mogą żądać

przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 134

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 135

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 136

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2¹ ustanowionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego 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 domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Zebraniu Przedstawicieli,
- 2) w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt 1 stosuje się odpowiednio,

- 3) po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,
- 4) przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu.

DZIAŁ VIII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Rozdział I: Zasady ogólne.

§ 137

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku gospodarczego.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Nadwyżkę bilansową przeznacza się na działalność statutową Spółdzielni.
4. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy w kolejności z funduszu udziałowego, funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, funduszu na remonty.

§ 138

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2) fundusz modernizacyjny,
 - 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 litera a), określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Odpisy funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem zakładowych świadczeń socjalnych określa Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z zakładową organizacją związkową.

§ 139

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. W sprawach gospodarki Spółdzielni nie uregulowanych w Statucie oraz prowadzenia rachunkowości obowiązują odpowiednie przepisy ustaw.
3. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowymi i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 140

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię oraz ustalenie obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

Rozdział II: Zarządzanie nieruchomościami.

§ 141

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.

4. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1-3, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie. Rada Nadzorcza może uchwalić inną wysokość odsetek za opóźnienie w zapłacie należności, jednak nie wyżej niż odsetki ustawowe. Szczegółowe zasady naliczania odsetek określa odrębny regulamin.
5. Nie można potrącać swoich należności z opłat za używanie lokali.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 2, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów oraz odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 1-3, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego (z pominięciem powierzchni piwnic przy obliczaniu wysokości tego udziału) w nieruchomości wspólnej.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkałe z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, pkt. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3, 6-7;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,

§ 142

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 141, jest ustalona na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,

- 3) innych regulaminów.
2. *(skreślono)*
3. *(skreślono)*
4. *(skreślono)*

§ 143

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię stanowiącej jej mienie lub mienie jej członków, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. *(skreślono)*

§ 144

1. Opłaty, o których mowa w §141, powinny być uiszczane do dnia 10 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej na 3 miesiące na przód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 2A. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków i odpadów, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków spółdzielni oraz nie będących członkami spółdzielni właścicieli lokali w budynkach zarządzanych przez spółdzielnię, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w statucie lub na drodze sądowej.
4. *(skreślono)*
5. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem jego komisyjnego odbioru przez Spółdzielnię.
6. W przypadku nadmiernego zużycia (dewastacji) zwracanego lokalu obowiązek uiszczania opłat upływa po 14 dniach od opróżnienia lokalu przez członka i osoby z nim zamieszkałe.
7. Przekazanie członkom pisemnej informacji o zmianie wysokości opłat, o której mowa w ust. 2 i 2A następuje wyłącznie poprzez umieszczenie odpowiedniego pisma w skrzynce pocztowej każdego z lokali, poprzez wywieszenie odpowiednich ogłoszeń w biurze Zarządu i administracjach osiedli oraz na stronie internetowej.

§ 145

1. 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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części nie znajdujących pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli danej nieruchomości ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 146

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 147

1. Naprawy wewnątrz lokali, niezaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają członków zajmujących te lokale.

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

- 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy okien i drzwi,
- 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 148

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.
4. *(skreślono)*

DZIAŁ IX

LUSTRACJA, ŁĄCZENIE, PODZIAŁ, LIKWIDACJA I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI.

§ 149

1. Spółdzielnia obowiązana jest poddać się lustracji właściwego Związku Rewizyjnego, w którym jest zrzeszona, bądź żądać jej przeprowadzenia.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tychże budynków, a także, gdy Spółdzielnia znajduje się w stanie likwidacji – lustrację przeprowadza się corocznie. Zasady przeprowadzania lustracji określają szczegółowo artykuły 91 – 93 prawa spółdzielczego.

§ 150

1. Spółdzielnia może w każdym czasie połączyć się z inną spółdzielnią na podstawie uchwał Walnych Zgromadzeń o połączeniu Spółdzielni.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia powinny zawierać:
 - 1) oznaczenie spółdzielni przejmującej,
 - 2) przyjęcie Statutu dla spółdzielni powstałej w wyniku połączenia,
 - 3) oznaczenie daty połączenia.

3. Dalsze czynności winny być podejmowane w trybie ustalonym w artykułach 98 – 102 ustawy prawo spółdzielcze.

§ 151

1. Spółdzielnia może podzielić się w każdym czasie w taki sposób, że z jej wydzielonej części powstanie nowa spółdzielnia na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów.
2. Uchwała ponadto powinna zawierać:
 - 1) oznaczenie obydwu spółdzielni powstałych w wyniku podziału,
 - 2) listę poszczególnych członków lub grup członków przechodzących do powstającej spółdzielni,
 - 3) zatwierdzenie sprawozdania finansowego, planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań,
 - 4) datę podziału Spółdzielni.
3. Pozostałe zasady podziału spółdzielni oraz dalsze czynności po podjęciu uchwały o podziale spółdzielni podejmowane są w trybie określonym w art. 108a – 112 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze.

§ 152

1. Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji z przyczyn wyliczonych enumeratywnie w ustawie, na zasadach i w trybie określonym szczegółowo w dziale XII Ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. Zasady udziału byłego członka w funduszu zasobowym i innym majątku Spółdzielni są zaspokajane w postępowaniu likwidacyjnym wg zasad określonych w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

§ 153

W stosunku do Spółdzielni może być ogłoszona upadłość z przyczyn określonych szczegółowo w art. 130 ustawy prawo spółdzielcze, a postępowanie upadłościowe prowadzone jest na zasadach określonych w prawie spółdzielczym oraz posiłkowo – prawie upadłościowym.

§ 154

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.