
STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W STĄPORKOWIE

Tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone
uchwałą nr 1/2025 Walnego Zgromadzenia Członków

z dnia 09.05.2025 r.

Stąporków 2025 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa w Stąporkowie zwana dalej spółdzielnią.

§ 2.

1. Siedzibą spółdzielni jest miasto Stąporków.
2. Czas trwania spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

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

§ 4.

Przedmiotem działalności spółdzielni jest :

- 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3/ budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5.

1. Dla realizacji zadań określonych w §3 i 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną:

- a) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków – PKD 41,
- b) przygotowanie terenu pod budowę – PKD 43.12.Z,
- c) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych – PKD 41.20.Z,

- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni:

- a) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z,
- b) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi – PKD 68.20.Z,
- c) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z,

- 3) prowadzi działalność w zakresie produkcji i dystrybucji energii cieplnej dla zasobów mieszkaniowych spółdzielni:

- a) wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych – PKD 35.30.Z.

2. Spółdzielnia może przejmować nie stanowiące jej własności budynki w zarząd.

*) PKD – Polska Klasyfikacja Działalności

§ 6.

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni, o którym mowa w § 3 i może w tym celu tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest walne zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 7.

1. Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży (działalność developerska).
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest walne zgromadzenie.

§ 8.

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

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

A. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

§ 9.

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” lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 16 ust 4.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 16 ust. 4. 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. 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 z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej u.s.m.), w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust 2 lub 3 u.s.m., złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;

- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17¹⁹ u.s.m, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ u.s.m.
 7. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
 8. 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.
 - 8.1. Spółdzielnia wyznacza uprawnionym termin wystąpienia do sądu. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższym niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia.
 - 8.2. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w ust. 8, lub wyboru, o którym mowa w ust. 8.1, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odebranej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
 9. Spadkobierca zmarłego członka spółdzielni dziedziczy udziały, jeżeli jest członkiem spółdzielni lub złożył deklarację przystąpienia do spółdzielni. Jeżeli spadkobierców jest więcej niż jeden, powinni oni wskazać jednego spośród siebie, który uzyskuje prawo do udziałów, chyba że podzielą oni udziały między tych spadkobierców, którzy złożyli deklarację przystąpienia do spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków spadkobierców dziedziczących udziały, jeżeli oni odpowiadają wymogom określonym w §11 statutu.

§ 10.

1. Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeśli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także inne dane przewidziane w statucie.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

B. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 11.

1. Warunkiem przyjęcia na członka spółdzielni właściciela lokalu wyodrębnionego lub najemcy, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m., jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna mieć formę pisemną. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, adres zamieszkania, datę i miejsce urodzenia oraz PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę

i siedzibę. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

2. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w terminie 1 miesiąca od chwili złożenia deklaracji członkowskiej.
3. W poczet członków spółdzielni przyjmuje zarząd.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. O decyzji zarządu powiadamia się osobę zainteresowaną w ciągu 14 dni od jej podjęcia.
6. W razie podjęcia decyzji odmownej należy podać jej uzasadnienie. W takim przypadku osobie zainteresowanej przysługuje odwołanie do rady nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia, o czym należy ją pouczyć.
Odwołanie rada nadzorcza winna rozpatrzyć w ciągu 3 miesięcy od daty jego wniesienia.
Decyzja rady nadzorczej jest ostateczna.

§ 12.

skreślony

C. WPISOWE I UDZIAŁY.

§ 13.

Od dnia 09 września 2017 r. nie deklaruje się, ani nie wpłaca wpisowego i udziałów określonych w art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze.

D. PRAWA CZŁONKÓW.

§ 14.

1. Członkowi spółdzielni przysługuje prawo do :
 - 1) wybierania i bycia wybranym do organów spółdzielni,
 - 2) otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia,
 - 3) otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad walnego zgromadzenia oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 4) uczestnictwa w walnym zgromadzeniu oraz żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania walnego zgromadzenia,
 - 5) żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad walnego zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 6) zgłaszania projektów uchwał walnego zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
 - 7) zgłaszania poprawek do projektów uchwał walnego zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
 - 8) otrzymania odpisu statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie,
 - 9) otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokółów obrad organów spółdzielni, protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 10) przeglądania rejestru członków spółdzielni,
 - 11) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie,

- 12) zaskarżania do sądu uchwał walnego zgromadzenia,
 - 13) czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 14) pełnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich świadczeń spółdzielni w zakresie prowadzonej przez nią działalności,
 - 15) uzyskania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu na warunkach i w trybie określonym w statucie,
 - 16) korzystania ze wspólnych pomieszczeń w spółdzielni,
 - 17) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni z innych tytułów,
 - 18) wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 19) korzystania z innych praw określonych w statucie.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt. 9 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa zarząd spółdzielni.
 3. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
 4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust.1, zgłasza pisemnie zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać.
Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
 5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę.
Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).

E. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 15.

Członek jest obowiązany :

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,
- 2) współpracować ze spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) skreślony
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- 6) dbać o dobro i rozwój spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 7) skreślony,
- 8) zawiadamiać na piśmie spółdzielnię o każdorazowej zmianie swoich danych, w szczególności zmianie nazwiska lub adresu zamieszkania; nie podjęcie pisma skierowanego listem poleconym w wyniku nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu zamieszkania lub nie podjęcie awiza w terminie uważa się za doręczone skutecznie i prawidłowo,
- 9) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez spółdzielnię,
- 9¹) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym mieszkańcom oraz przestrzegać zasad porządku domowego,
- 10) zawiadomić spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,

- 11) zawiadomić spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 15) udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych, podzielnikowych oraz w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielnikowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w statucie.

F. USTANIE CZŁONKOSTWA.

§ 16.

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, o której mowa w art. 18 u.s.m.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust.1 i art. 26 u.s.m.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu 3 lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 17.

1. Członek spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Na wniosek członka zarząd może skrócić okres wypowiedzenia członkostwa, o którym mowa w ust. 2.
4. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 18.

skreślony

§ 19.

skreślony

§ 20.

skreślony

§ 21.

Członka zmarłego wykreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon, a osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 22.

1. Wnioski członków w sprawach między tymi członkami, a spółdzielnią skierowane do zarządu powinny być rozpatrzone przez zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała zarządu staje się ostateczna.
3. Rada nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
Uchwała rady nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały rady nadzorczej podjętej w sprawach pomiędzy członkiem a spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie do walnego zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym walnym zgromadzeniu jeżeli zostało wniesione co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała walnego zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 23.

1. Organami spółdzielni są :
 - 1) walne zgromadzenie,
 - 2) rada nadzorcza,
 - 3) zarząd.
2. Wybory do organów spółdzielni, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę ważnie oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, z zastrzeżeniem § 33 ust. 1¹ statutu.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut i wydane na jego podstawie regulaminy.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 24.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek bierze udział w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez ustanowionego pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Pełnomocnictwo do udziału w walnym zgromadzeniu powinno zawierać w szczególności: imię i nazwisko oraz adres pełnomocnika, datę walnego zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka, imię i nazwisko oraz adres członka udzielającego pełnomocnictwa i być podpisane przez członka udzielającego pełnomocnictwa. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w walnym zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne, przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. W walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku spółdzielczego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

§ 25.

Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy :

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady nadzorczej lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu, lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich, połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady nadzorczej,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnianie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) wybór i odwołanie członków rady nadzorczej,

- 13) uchwalanie regulaminu rady nadzorczej,
- 14) decydowanie w innych sprawach wymienionych w statucie.

§ 26.

1. Walne zgromadzenie zwołuje zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne zgromadzenie może być zwołane przez zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać walne zgromadzenie na żądanie :
 - 1) rady nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków.
4. Żądanie zwołania walnego zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach określonych w ust.3 walne zgromadzenie zwołuje zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać rada nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

§ 27.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie na klatkach schodowych budynków spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed jego terminem :
 - członkowie spółdzielni,
 - związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. 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.

§ 28.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia 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 walnego zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem walnego zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed walnym zgromadzeniem.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad walnego zgromadzenia zarząd wywiesza w siedzibie spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie spółdzielni.

§ 29.

1. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony statutem. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka zarządu w związku z nie udzielaniem mu absolutorium.
2. Walne zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego walnego zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Walne zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni z zastrzeżeniem ust.5.
4. Walne zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest :
 - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka rady nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni.
5. W sprawie likwidacji spółdzielni przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, zmian statutu - do podjęcia uchwały konieczne jest, aby na walnym zgromadzeniu obecnych było co najmniej 30 członków.
6. Głosowanie na walnym zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem: powołania lub odwołania członka rady nadzorczej, odwołania członka zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium, które winny być w głosowaniu tajnym. Na pisemny wniosek 1/3 członków obecnych na walnym zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 30.

1. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

§ 31.

1. Obrady walnego zgromadzenia otwiera przewodniczący rady nadzorczej lub inny upoważniony członek rady nadzorczej.
2. Walne zgromadzenie wybiera prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i dwóch asesorów.
Członkowie zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium walnego zgromadzenia.
3. Walne zgromadzenie swoich kompetencji nie może sędować radzie nadzorczej lub innym organom spółdzielni.

§ 32.

1. Walne zgromadzenie wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków spółdzielni następujące komisje:
 - 1) komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie trzech osób, której zadaniem jest:
 - a) sprawdzenie listy obecności członków,
 - b) dokonywanie – na zarządzenie przewodniczącego walnego zgromadzenia - obliczania wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania,
 - 2) komisję wnioskową w składzie trzech osób, której zadaniem jest:
 - a) przyjmowanie, rejestrowanie i segregowanie zgłoszonych wniosków,
 - b) redakcyjne opracowanie wniosków, które tego wymagają z zachowaniem ich merytorycznej treści, w formie projektu,
 - c) przedstawianie walnemu zgromadzeniu projektów uchwał oraz wniosków,
 - 3) komisję wyborczą w składzie trzech osób, której zadaniem jest sporządzanie listy kandydatów na członków rady nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku

Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości (komisja jest wybierana gdy porządek obrad przewiduje wybory),

- 4) inne komisje w miarę potrzeby.
2. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego.
3. Uchwały komisji zapadają zwykłą większością głosów.
4. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie, z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec walnego zgromadzenia.
5. Z czynności komisji sporządza się protokoły, które po podpisaniu przez członków komisji jej przewodniczący przekazuje sekretarzowi walnego zgromadzenia.
6. Przewodniczący komisji lub ich członkowie składają walnemu zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji i przedstawiają wnioski lub projekty uchwał.
7. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący walnego zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą większości obecnych członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
8. Członkom zarządu i rady nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
9. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień.
Nie stosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos, chyba że obecni na walnym zgromadzeniu członkowie postanowią inaczej.
10. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała, chyba że obecni na walnym zgromadzeniu członkowie postanowią inaczej.
11. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.
Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące :
 - 1/ głosowania bez uprzedniego przeprowadzenia dyskusji,
 - 2/ przerwania dyskusji,
 - 3/ zamknięcia listy mówców,
 - 4/ ograniczenia czasu przemówień,
 - 5/ zarządzenia przerwy w obradach,
 - 6/ kolejności i sposobu uchwalania wniosków,
 - 7/ uchylecia zarządzenia przewodniczącego.
W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden za i jeden przeciw wnioskowi.
12. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu mogą być składane na piśmie na ręce sekretarza walnego zgromadzenia z podaniem imienia i nazwiska wnioskodawcy.
13. Zarządzenie przewodniczącego może być uchylone przez obecnych na walnym zgromadzeniu członków w drodze głosowania.

§ 33.

1. Po zamknięciu dyskusji poddaje uchwały wnioski pod głosowanie.
Wnioski najdalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
- 1¹. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący podaje do wiadomości, jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania.

3. Głosowanie w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności zarządu oraz sprawozdania i wniosków rady nadzorczej. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka zarządu.
4. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący walnego zgromadzenia lub przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej.

§ 34.

1. Członków rady nadzorczej wybiera walne zgromadzenie w liczbie 6 spośród członków spółdzielni.
2. Wybory członków rady nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do rady nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, które biorą udział w walnym zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
4. Ustępujący członkowie rady nadzorczej mogą ponownie kandydować do rady nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka rady nadzorczej przez dwie kolejne kadencje, przy czym przy obliczaniu liczby kadencji danego członka rady nadzorczej uwzględnia się kadencje, które rozpoczęły się w wyniku wyborów do rady nadzorczej przeprowadzonych po dniu 31.07.2007r.
5. Kandydatów do rady nadzorczej zgłaszają do komisji wyborczej członkowie spółdzielni.
6. Kandydaci na członków rady nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - zatrudnienia w spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze spółdzielnią,
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kadencji pełnionych w radzie nadzorczej.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
7. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na walnym zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust.6.
8. Komisja wyborcza sporządza listę kandydatów na członków rady nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
9. Członkowie komisji wyborczej i mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do rady nadzorczej.
10. Wybory członków rady nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej.
11. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
12. Głos jest nieważny jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez komisję wyborczą,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w radzie nadzorczej.
13. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
14. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
15. Do rady nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę ważnie oddanych głosów.

16. Liczba osób wybranych do rady nadzorczej nie może przekraczać liczby członków rady określonych w statucie spółdzielni.

§ 35.

Odwołanie członka rady nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w walnym zgromadzeniu, o ile w porządku obrad walnego zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie określonym statutem, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka rady nadzorczej.

§ 36.

Postanowienia § 34 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 37.

Sprawy związane z obradowaniem walnego zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w statucie rozstrzyga walne zgromadzenie w głosowaniu jawnym.

W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium walnego zgromadzenia.

§ 38.

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad walnego zgromadzenia.

§ 39.

1. Z obrad walnego zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz walnego zgromadzenia.
2. Protokół walnego zgromadzenia powinien zawierać: datę, porządek obrad, skład prezydium, krótki opis przebiegu dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść wniosków poddanych pod głosowanie i wyniki głosowania. Przy uchwałach należy podawać liczbę oddanych głosów za uchwałą i przeciwnych oraz wstrzymujących. Teksty podjętych uchwał oraz lista obecności i pełnomocnictwa stanowią załączniki do protokołu.
3. Protokół jest jawny dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokół przechowuje zarząd spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy szczególne nie przewidują terminów dłuższych.
5. Przebieg obrad walnego zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 40.

Za stronę techniczno-administracyjną walnego zgromadzenia, w tym za sporządzenie protokołu i jego udostępnienie członkom odpowiada zarząd spółdzielni.

B. RADA NADZORCZA

§ 41.

Rada nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.

§ 42.

Rada nadzorcza składa się z 6 członków, wybranych spośród członków spółdzielni na okres 3 lat. Kadencja rady nadzorczej trwa od walnego zgromadzenia, na którym rada nadzorcza została wybrana do walnego zgromadzenia, które dokona wyboru rady na następną kadencję.

§ 43.

Nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje rady nadzorczej.

§ 44.

W skład rady nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do rady nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze spółdzielnią przez członka rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej spółdzielni.

§ 45.

Członków rady nadzorczej wybiera walne zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków spółdzielni. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do rady nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.

§ 46.

Mandat członka rady nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach :

- 1) ustania członkostwa w spółdzielni,
- 2) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na walnym zgromadzeniu,
- 3) pisemnego zrzeczenia się mandatu.

§ 47.

Na miejsce członka rady nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi osoba, która otrzymała największą po ustępującym członku ilość głosów na walnym zgromadzeniu, na którym dokonano wyboru członków rady. W razie gdy brak jest następnego kandydata biorącego udział w wyborach, przeprowadza się wybory uzupełniające na najbliższym walnym zgromadzeniu.

Uzyskany mandat trwa tylko do końca danej kadencji.

§ 48.

1. Do zakresu działania rady nadzorczej należy :
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno- kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności spółdzielni, a w szczególności :
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię zadań gospodarczych,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej
 - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - 5) rozpatrywanie skarg na działalność zarządu,
 - 6) składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółdzielnią a członkiem zarządu oraz reprezentowania spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków rady nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 8) uchwalanie regulaminu zarządu,
 - 9) uchwalanie zasad wynajmu, przetargów i ustalania wkładów,
 - 10) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 11) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,

- 12) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
- 13) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego spółdzielni,
- 14) wybór i odwoływanie członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
- 15) ustalanie wynagrodzeń członkom zarządu,
- 16) zwoływanie walnego zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
- 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej do mieszkań na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody,
- 18) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- 19) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki spółdzielni i członków w zakresie wymiany stolarki,
- 20) uczestniczenie w kontroli i nadzór nad wykonaniem zaleceń pokontrolnych,
- 21) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 22) skreślony,
- 23) 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 są związane z tą nieruchomością.
- 24) uchwalanie regulaminów komisji rady,
- 25) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania spółdzielni w sądzie w przypadku gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia,
- 26) uchwalanie regulaminu zlecania robót i usług obcym wykonawcom.
2. Rada nadzorcza może żądać od zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni zachowując tajemnicę służbową.
3. Rada nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności walnemu zgromadzeniu.

§ 49.

1. Posiedzenia rady nadzorczej zwołuje przewodniczący rady nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie rady nadzorczej nowej kadencji zwołuje przewodniczący walnego zgromadzenia w celu ukonstytuowania się rady.
3. Posiedzenie rady nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków rady nadzorczej lub na wniosek zarządu w terminie do 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Członkowie rady nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.
5. Wynagrodzenie, o którym mowa w §49 ust. 4 statutu, jest obliczane biorąc pod uwagę wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dn. 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę i wynosi odpowiednio:
 - 1) przewodniczący rady nadzorczej – 26% minimalnego wynagrodzenia,
 - 2) z-ca przewodniczącego rady nadzorczej – 23% minimalnego wynagrodzenia,
 - 3) sekretarz rady nadzorczej – 25% minimalnego wynagrodzenia,
 - 4) członek rady nadzorczej – 18% minimalnego wynagrodzenia.
6. Wynagrodzenie wymienione w ust. 5 pkt. 1-4 jest płatne co miesiąc po 25-tym dniu każdego miesiąca.
7. Warunkiem wypłacenia wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 5 pkt 1)- 4) jest udział członka rady nadzorczej w każdym posiedzeniu rady nadzorczej w danym miesiącu.

§ 50.

W posiedzeniach rady nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 51.

1. W celu sprawniejszego wykonywania zadań przez radę nadzorczą z jej składu może być wybrane prezydium, komisja rewizyjna oraz można powołać inne komisje stałe lub czasowe w zależności od potrzeb, na okres nie dłuższy niż kadencja rady.
2. W skład prezydium wchodzi: przewodniczący rady nadzorczej, jego dwóch zastępców i sekretarz.
3. Prezydium organizuje prace rady nadzorczej, a w szczególności :
 - 1) rozpatruje wstępne projekty planów i inne materiały, które przedstawia radzie nadzorczej do zatwierdzenia,
 - 2) ustala projekty planów pracy rady nadzorczej oraz projekty sprawozdań z jej pracy,
 - 3) wykonuje uchwały rady nadzorczej, zawiera i rozwiązuje umowy o pracę z członkami zarządu i inne umowy z członkami zarządu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 52.

1. Prezydium nie może przejmować i wykonywać żadnych uprawnień zastrzeżonych do kompetencji rady nadzorczej.
2. Rada nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. Sposób zawiadamiania określa regulamin pracy rady nadzorczej.
3. Uchwały rady nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów przy obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania. Przy podejmowaniu uchwał oddaje się głosy tylko "za" lub "przeciw".
4. Posiedzenia rady nadzorczej są protokołowane. Protokół podpisuje dwóch członków rady nadzorczej, w tym przewodniczący obrad oraz protokółant.
5. Wewnętrzną strukturę rady nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne rady nadzorczej określa regulamin rady nadzorczej uchwalony przez walne zgromadzenie.

C. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

§ 53.

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa zarządu i jego zastępcy, oraz pełnomocnika (główny księgowy).
- 1^a. Pełnomocnictwo udzielone przez zarząd obejmuje dokonywanie czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także dokonywanie czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Kandydat na członka zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy oraz spełniać inne wymogi określone w statucie.
3. Rada nadzorcza może ogłosić konkurs na obsadę całego zarządu lub tylko niektórych jego stanowisk.

Wówczas rada nadzorcza określa szczegółowe warunki konkursu, podaje je do wiadomości zgodnie z miejscowymi zwyczajami i następnie po zebraniu zgłoszeń dokonuje oceny jego rezultatów.

Ostateczny wybór przez radę nadzorczą członków zarządu dokonywany jest według przyjętych w statucie zasad wyboru członków tego organu.

4. Za wybranych do zarządu uważa się tych kandydatów, którzy otrzymali większość głosów, nie mniej jednak niż połowę ogólnej liczby głosów ważnie oddanych.
5. Z członkami zarządu zatrudnionymi w spółdzielni rada nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
6. Członkom zarządu nie zatrudnionym w spółdzielni na podstawie umowy o pracę, zakres i warunki wykonywania obowiązków jak również sposób wynagradzania określa rada nadzorcza.

§ 54.

1. Rada nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków zarządu z podaniem pisemnego uzasadnienia. Ponadto walne zgromadzenie może również odwołać tych członków zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, pisemnie uzasadniając swoją decyzję.
2. Odwołanie jest skuteczne z dniem podjęcia uchwały w tej sprawie lub z dniem określonym w uchwale o odwołaniu.
3. Zawiadomienie o uchwale odwołującej członka zarządu wraz z jej uzasadnieniem, rada nadzorcza obowiązana jest przekazać zainteresowanemu na piśmie w ciągu 7 dni od jej podjęcia. Moc prawną doręczenia mają również zawiadomienia wysłane na adres domowy zainteresowanego i zwrócone przez pocztę na skutek nie podjęcia. Niezachowanie powyższego powoduje nieskuteczność odwołania członka zarządu do dnia usunięcia braków.
4. Jeżeli przy podejmowaniu uchwały przez radę nadzorczą w sprawie odwołania członka zarządu naruszono przepisy statutu, a w szczególności odwołania dokonano w głosowaniu jawnym, uchwała w sprawie odwołania nie uzyskała wymaganej liczby głosów, na posiedzeniu organu, który odwołał członka zarządu nie było wymaganego quorum - zainteresowanemu członkowi zarządu przysługuje prawo złożenia zażalenia do rady nadzorczej wraz z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy odwołania. Złożenie zażalenia nie wstrzymuje odwołania.
Rada nadzorcza rozpatruje zażalenie na swym najbliższym posiedzeniu i może zmienić swoją poprzednią uchwałę w sprawie odwołania lub utrzymać ją w mocy, z zachowaniem wymogów statutu. Zainteresowanemu przysługuje prawo zawiadomienia sądu rejestrowego o naruszeniu przepisów statutu w tym zakresie.
5. W przypadku odwołania członka zarządu przez walne zgromadzenie z przyczyn określonych w § 54 ust.1 zainteresowany powinien być zawiadomiony również przez radę nadzorczą o uchwale walnego zgromadzenia w tej sprawie wraz z jej uzasadnieniem. Podanie w zawiadomieniu jako powodu - nieudzielenia absolutorium, uznaje się za wystarczające uzasadnienie.
6. Rozwiązania umowy o pracę lub zmianę warunków pracy i płacy wobec członka zarządu może dokonać tylko rada nadzorcza.
7. Odwołanie członka zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
Rozwiązania umowy o pracę lub zmiany warunków pracy i płacy wobec odwołanego byłego członka zarządu może dokonać zarząd spółdzielni.

§ 55.

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do zadań zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie - Prawo spółdzielcze lub statucie innym organom spółdzielni.
3. Zarząd w szczególności :
 - 1) podejmuje decyzje w sprawach ustanawiania tytułów prawnych lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,

- 2) sporządza projekty planów gospodarczych i programów działalności oświatowo-kulturalnej,
 - 3) prowadzi rejestr członków spółdzielni,
 - 4) prowadzi gospodarkę spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpiecza majątek spółdzielni,
 - 6) sporządza roczne sprawozdania i sprawozdanie finansowe oraz przedkłada je do zatwierdzenia walnemu zgromadzeniu,
 - 7) zwołuje walne zgromadzenie,
 - 8) wykonuje uchwały organów spółdzielni, do których wykonania został zobowiązany jak również rozpatruje skargi i wnioski związane z działalnością spółdzielni,
 - 9) przygotowuje wnioski i projekty uchwał dla organów statutowych spółdzielni w sprawach zastrzeżonych tym organom,
 - 10) zaciąga kredyty bankowe i inne zobowiązania majątkowe w granicach umocowania i obowiązujących przepisów,
 - 11) zapewnia obsługę organizacyjną i techniczną organów spółdzielni.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności radzie nadzorczej i walnemu zgromadzeniu.

§ 56.

1. Zarząd spółdzielni, po uzyskaniu zgody rady nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością spółdzielni jest kierownikiem spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust.1, kieruje bieżącą działalnością spółdzielni w ramach uchwał zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 55 ust.3 pkt 1,2,7,8,9,10.
3. Postanowienia w ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności spółdzielni.

§ 57.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach nie rzadziej niż raz w miesiącu.
W okresie między posiedzeniami zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami zarządu.
2. Podział czynności między członkami zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin zarządu uchwalony przez radę nadzorczą.

§ 58.

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

§ 59.

Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z § 56 statutu lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

D. USTALENIA WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 60.

1. Nie można być jednocześnie członkiem rady nadzorczej i zarządu spółdzielni. W razie konieczności rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu.
2. Członkowie rady nadzorczej i zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako właściciele, akcjonariusze, wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni w rejonie jej działania. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka rady nadzorczej lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W przypadku stwierdzenia naruszenia przez członka zarządu zakazu konkurencji określonego w ust. 2, rada nadzorcza na najbliższym swym posiedzeniu, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od dnia powzięcia wiadomości o naruszeniu zakazu konkurencji powinna podjąć uchwałę o odwołaniu tego członka ze składu zarządu.
4. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji określonego w ust. 3 przez członka rady nadzorczej, rada nadzorcza powinna podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Decyzja w tej sprawie powinna być podjęta w ciągu 3 miesięcy od dnia powzięcia wiadomości o naruszeniu zakazu konkurencji przez członka rady nadzorczej. Walne zgromadzenie rozstrzyga ostatecznie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu członka rady nadzorczej na swoim najbliższym zebraniu.

§ 61.

W skład rady nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące :

- 1) kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni,
- 2) pełnomocnicy zarządu,
- 3) osoby pozostające z członkami zarządu i kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 62.

1. Członek zarządu i rady nadzorczej odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu, chyba że nie ponosi winy.
2. Do odpowiedzialności członków rady nadzorczej i zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. Uchwałę w tych sprawach podejmuje walne zgromadzenie.

§ 63.

Członkowie zarządu i rady nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłączających ich dotyczących.

V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 64.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni, spółdzielnia może :

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) spółdzielni,

- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) spółdzielni.

§ 65.

skreślony

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 66.

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 statucie spółdzielni.
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 może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie 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 używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 67.

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nie uiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 68.

1. Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, 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,
 - 4) inne postanowienia określone w statucie.
- 1¹. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie 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, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub spółdzielnię.
 3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymała warunków umowy określonych w ust. 1, 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.
 4. Wypowiedzenie może nastąpić na 1 miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.
 5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 69.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 u.s.m., 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 u.s.m., 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 u.s.m., 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 w sposób określony w statucie 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 u.s.m.
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 70.

skreślony

§ 71.

skreślony

§ 72.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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 którym mowa w art. 4 ust.1 u.s.m.

§ 73.

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

§ 74.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m., roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 u.s.m. w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 u.s.m., zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, 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 rozstrzygnięciu 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 u.s.m.

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 u.s.m.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² u.s.m.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 74¹.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 75.

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz niezwłocznie przesyła spółdzielni.
4. skreślony
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.
6. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub

oddanie w bezpłatne używanie miałooby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

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

§ 76.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 77.

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 78.

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

§ 79.

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

§ 80.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 81.

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

C. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 82.

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,

- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) inne postanowienia określone w statucie.

§ 83.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 82, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 84.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m. lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt. 1 i 5 u.s.m., 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.

§ 85.

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 86.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. 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 art. 18 ust 1 usm, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 87.

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 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.

§ 88.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m.

D. NAJEM LOKALI

§ 89.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe, lub brak popytu, lub w innych uzasadnionych przypadkach.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkami spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.
7. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym w drodze przetargu lokale użytkowe, a warunki wynajmu tych lokali są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą.
8. Zasady przeprowadzania przetargu lokali użytkowych i dzierżawy terenów określa rada nadzorcza.

VI. ZASPOKAJANIE POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.

A. ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

§ 90.

1. Kolejność zaspakajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według zgłoszonych wniosków o zawarcie umowy o budowę lokalu i gotowość pokrywania kosztów budowy lokalu.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy 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 członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Członkostwo tych osób powstaje z chwilą nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo z chwilą nabycia ekspektatywy własności

§ 91.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zastosowanie ma § 69 ust. 5 statutu spółdzielni.
2. Odzyskany przez spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być przez spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka albo

osoby ubiegającej się o prawo odrębnej własności lokalu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile wniosą wkład odpowiadający rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
5. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu.
6. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

B. ZAMIANA LOKALI

§ 92.

1. Spółdzielnia powinna umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale nie stanowiące własności spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny, co polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach :
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
4. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
5. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
6. Zamiana lokali między członkiem spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
7. Zamiana lokali między członkiem spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

VII. WNOSZENIE I ROZLICZANIE WKŁADÓW

A. WKŁADY WYMAGANE DLA USTANOWIENIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU NOWO BUDOWANEGO

§ 93.

Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 94.

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub 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, o której mowa w zdaniu pierwszym jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w zdaniu pierwszym jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 95.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 93 dokonuje się w dwóch etapach :
 - 1/ wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej, przetargu i kosztorysu ofertowego,
 - 2/ ostatecznie – w terminie 90 dni po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię, nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, w przypadku lokali do których ma być ustanowione lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, zaś nie później niż 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania w przypadku lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno - finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających :
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np.w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są budowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno – finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez zarząd i stanowią podstawę do umów o budowę lokali zawieranych przez spółdzielnię z osobami ubiegającymi się o ustanowienie na ich rzecz lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu.

§ 96.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 93, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się o ustanowienie na ich rzecz lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez te osoby zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 97.

Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała rada nadzorcza.

§ 98.

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego przez osobę ubiegającą się o ustanowienie na jej rzecz lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu może być rozłożone na raty. Jeżeli wskutek niewniesienia w terminie wymaganych wpłat na wkład spółdzielnia zaciągnęła kredyt, osoba, o której mowa w pierwszym zdaniu ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia spółdzielni z tytułu niewnoszenia przez niego wpłat na wkład.

§ 99.

1. skreślony
2. skreślony
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część.
4. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3 w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 100.

§ 100.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek (następca), z którym spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości podlegającej zwrotowi osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 99 ust. 3 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 101.

W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez osobę, z którą spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu stosownie do § 102.

§ 102.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek (następca), z którym spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości podlegającej zwrotowi osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 101 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

B. WKŁADY WYMAGANE DLA USTANOWIENIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU Z ODZYSKU

§ 103.

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 74 statutu oraz w związku z realizacją zamiany mieszkań, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 104.

Osoba uzyskująca prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości :

- a) rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego – w przypadku członka, o którym mowa w § 91 ust. 3 statutu,
- b) w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu – w przypadku członka, o którym mowa w § 91 ust. 5 statutu.

C. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.

§ 105.

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od dniach wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu.
2. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 106.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 68 ust. 1 pkt. 1 statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 107.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od

kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami.

§ 108.

Rozliczeń, o których mowa w § 106 i § 107 dokonuje się według stanu na dzień opróżnienia lokalu

§ 109.

Roszczenie o wypłatę osobom uprawnionym należności z tytułu wygasłego prawa, staje się wymagalne po upływie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu mieszkalnego, nie wcześniej jednak niż po wniesieniu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego przez następcę.

§ 110.

Tryb rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała rada nadzorcza.

VIII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

A. ZASADY OGÓLNE

§ 111.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania by spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Skreślono.

§ 112.

Członek oraz osoba nie będąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniona do żądania by spółdzielnia przeniosła na nią własność lokalu.

§ 113.

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 114.

skreślony

§ 115.

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 111 – 113, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania

wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 116.

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnianiem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego, itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.

§ 117.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

B. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 118.

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 z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanych ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadających 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 § 144 statutu,

§ 119.

W stosunku do mieszkań obciążonych kredytem i odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 120.

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 118 statutu przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§ 121.

Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 118 statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienia własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

§ 122.

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

C. skreślony

§ 123.

skreślony

§ 124.

skreślony

§ 125.

skreślony

D. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI LUB OSOBIE NIEBĘDĄCEJ CZŁONKIEM SPÓŁDZIELNI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU

§ 126.

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :

- 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 § 144 statutu.

§ 127.

Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 126 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym wypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 128.

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem 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.

§ 129.

Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka.

§ 130.

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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka spółdzielni mają zastosowanie zasady określone w art. 52 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

E. PRZENIESIENIE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWLASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO. PRZEKSZTAŁCENIE NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO.

§ 131.

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe 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 § 144 statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu, stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust.1 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17¹⁴⁾ ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 132.

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę :

- 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 133.

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 132 statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 k. c., 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 najemcę.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

A. ZASADY OGÓLNE

§ 134.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym swoim majątkiem.
3. W razie podziału między członków spółdzielni nadwyżki bilansowej dzieli się między członków w zależności od długości stażu członkowskiego i wniesionego wkładu.
4. Straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i kolejno z :
 - a) funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - b) funduszu remontowego,
 - c) zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

§ 135.

1. Fundusze spółdzielni stanowią :
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy ponadto fundusz remontowy.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem, o którym mowa w ust. 2 określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.
4. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze niż wymienione w ust. 1 i 2. Decyzję w tej sprawie podejmuje walne zgromadzenie.

§ 136.

1. W sprawach gospodarki spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustaw.
2. Rada nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień statutu.

B. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

§ 137.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 138.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 137 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez radę nadzorczą.

§ 139.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 140.

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje :
 - 1) naprawy wszystkich przewodów instalacyjnych znajdujących się w lokalach (z wyłączeniem gniazd wtykowych, przełączników i tablic podlicznikowych z zabezpieczeniami instalacji lokalowej), wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokalu,
 - 2) naprawy całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z kosztami materiałów, zaś głowic i zaworów termostatycznych bez kosztów materiałów,
 - 3) naprawy tynków ścian, sufitów, z wyjątkiem robót stanowiących obowiązki członka w myśl § 141 statutu,
 - 4) wymiana posadzek w przypadku wystąpienia wad technologicznych,
 - 5) naprawy polegające na usuwaniu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad urządzeń i materiałów budowlanych,
 - 6) wymiana stolarki okiennej zgodnie z regulaminem uchwalonym przez radę nadzorczą.
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.

§ 141.

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają użytkowników lokali niezależnie od wnoszonych przez nich opłat za użytkowanie lokali. Jako szczególne obowiązki użytkownika lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) odnowienie lokalu polegające na malowaniu sufitów i ścian co najmniej raz na 4 lata lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tapet,
 - 2) malowanie olejne drzwi i okien, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją, w miarę potrzeby nie rzadziej niż raz na 4 lata,
 - 3) naprawę urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawę i wymianę podłóg, naprawę i wymianę drzwi wejściowych,
 - 5) naprawę okien.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkających 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.

§ 142.

Naprawy i wymiany w lokalach wymienione w § 140 oraz w częściach wspólnych nieruchomości są finansowane środkami funduszu remontowego.

§ 143.

1. Finansowanie remontów określonych w § 142 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez radę nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez radę nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali do 5 lat.
4. Szczegółowe zasady przepływu środków finansowych w ramach funduszu remontowego pomiędzy nieruchomościami, przy zachowaniu zasady wyrażonej w ust. 3 określi regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

§ 144.

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

7. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1-3 i 5-6 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, telewizji kablowej, podatków i opłat lokalnych oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.
8. Koszty eksploatacji utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 i 5 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1- 3 i 5 odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nimi w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 145.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 144 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez radę nadzorczą.

Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:

- 1) określenie, że organizacyjną jednostką rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów ($1m^2$ powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkujących w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w § 144 ust. 1-3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 146.

1. Opłaty, o których mowa w § 144 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca. Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej.

2. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Członek nie może potrącać swoich należności od spółdzielni z opłat za używanie lokali.
5. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem jego opróżnienia przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
6. Moc prawną mają również zawiadomienia wysłane na adres domowy członka i zwrócone przez pocztę, na skutek nie podjęcia oraz zawiadomienia doręczone przez pracownika spółdzielni, których przyjęcia członek odmówił.
7. Doręczenie zawiadomienia pełnoletniemu domownikowi członka uważa się za skuteczne.

§ 147.

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała rada nadzorcza.

§ 148.

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

X. USTALENIA DOTYCZĄCE LUSTRACJI

§ 149.

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na 3 lata (a w okresie likwidacji oraz w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków corocznie) poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości swego działania, na jej koszt.
2. Celem lustracji jest:
 - 1) sprawdzenie przestrzegania przez spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu,
 - 2) zbadanie przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,

- 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
- 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni,
- 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności spółdzielni.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie walnego zgromadzenia, rady nadzorczej lub 1/5 członków spółdzielni, na koszt spółdzielni.
4. Członkowie rady nadzorczej uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.
5. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez radę nadzorczą najbliższemu walnemu zgromadzeniu.
6. Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowa Rada Spółdzielcza stosownie do postanowień ustawy Prawo spółdzielcze.
7. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 150.

Rada nadzorcza pełni swoje funkcje do upływu kadencji, na którą została wybrana, a § 42 zdanie pierwsze statutu ma zastosowanie do rady nadzorczej powołanej na kolejną kadencję.

§ 151.

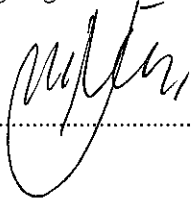
Traci moc statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Stąporkowie uchwalony przez zebranie przedstawicieli w dniu 12 czerwca 2002 r. z późniejszymi zmianami.

§ 152.

Niniejszy statut został zatwierdzony dnia 08.06.2018 r. uchwałą nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Stąporkowie i wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym. Tekst uwzględnia zmiany statutu dokonane Uchwałą Nr 1/2025 z dnia 09.05.2025 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Stąporkowie.

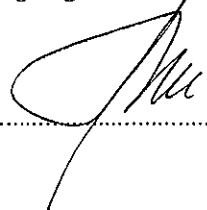
Sekretarz

Walnego Zgromadzenia Członków



Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia Członków



**Leszek
Słoka; SM w
Stąporkowi
e**

Elektronicznie podpisany przez Leszek Słoka; SM w Stąporkowie
DN: cn=Leszek Słoka; SM w Stąporkowie, givenName=Leszek, sn=Słoka, serialNumber=PNOPL-54032804271, c=PL, 2.5.4.97=VATPL-6580004040, BR:PL-001103268 NTRPL-0000126809, o=Spółdzielnia Mieszkaniowa w Stąporkowie, street=Siemkiewicza 5/12, postalCode=26-220, l=Stąporków, st=świętokrzyskie
Data: 2025.05.26 12:08:59 +02'00'

**ZBIGNIEW
WIŚNIEWSKI;
SM
STĄPORKÓW**

Elektronicznie podpisany przez ZBIGNIEW WIŚNIEWSKI; SM STĄPORKÓW
DN: cn=ZBIGNIEW WIŚNIEWSKI; SM STĄPORKÓW, givenName=ZBIGNIEW, sn=WIŚNIEWSKI, serialNumber=PNOPL-65050710297, 2.5.4.97=VATPL-6580004040, o=SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W STĄPORKOWIE, street=SIEMKIEWICZA 5/12, postalCode=26-220, l=STĄPORKÓW, st=świętokrzyskie, c=PL
Data: 2025.05.26 12:11:03 +02'00'