

STATUT
ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
IM. KOMUNY PARYSKIEJ W GDYNI

TELEFONY

Centrala	58 669-2-100
Zarząd	58 669-2-118
Główny Księgowy	58 669-2-126
Dział Organizacyjno-Samorządowy	58 669-2-130
Dział Członkowsko-Mieszkaniowy	58 669-2-112
Dział Techniczny	58 669-2-122
FAX	58 669-2-121
Administracja Redłowo-Śródmieście	58 622-39-18
	58 622-40-16
Administracja Obłuże Leśne i Nowe	58 625-01-44
Administracja Obłuże Górne	58 625-19-26
	58 625 36-21
	58 625 36-22
Administracja Pogórze	58 625-52-09

81-166 GDYNIA
ul. Podgórska 14
www.rsmgdynia.pl

Spis treści:

I.	Postanowienia ogólne	3
II.	Cel i przedmiot działalności Spółdzielni	3
III.	Powstanie członkostwa w Spółdzielni	4
IV.	Prawa i obowiązki członków Spółdzielni	7
V.	Podział Spółdzielni	10
VI.	Opłaty członkowskie	10
VII.	Ustanie członkostwa w Spółdzielni	11
VIII.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	12
IX.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	13
X.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	15
XI.	Prawo odrębnej własności lokalu	17
XII.	Najem lokali	18
XIII.	Zamiana mieszkań	19
XIV.	Sprzedaż mieszkań	19
XV.	Przeniesienie własności lokali – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	19
XVI.	Przeniesienie własności lokalu – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	20
XVII.	Przeniesienie własności lokalu – lokale użytkowe, pracownie twórców oddane w najem	20
XVIII.	Przeniesienie własności lokalu – prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu	21
XIX.	Przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności	21
XX.	Przeniesienie własności lokalu – lokale mieszkalne nabyte przez Spółdzielnię od zakładów pracy	21
XXI.	Wkłady – postanowienia ogólne	22
XXII.	Wkłady mieszkaniowe	23
XXIII.	Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego	23
XXIV.	Wkłady budowlane	24
XXV.	Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego	24
XXVI.	Opłaty za używanie lokali	25
XXVII.	Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	26
XXVIII.	Organy Spółdzielni	26
XXIX.	Walne Zgromadzenie	27
XXX.	Rada Nadzorcza	31
XXXI.	Zarząd	35
XXXII.	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	36
XXXIII.	Samorządy Nieruchomości	37
XXXIV.	Gospodarka Spółdzielni	39
XXXV.	Zasady udziału byłego członka w funduszu zasobowym i innym majątku	41
XXXVI.	Rejestr członków Spółdzielni	41

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Komuny Paryskiej w Gdyni i zwana jest dalej jako „Spółdzielnia”.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Spółdzielnia może także prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gdynia.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa pomorskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1560 - tekst jednolity; z późniejszymi zmianami), zwanej w dalszej części „Prawem spółdzielczym” oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222 – tekst jednolity; z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą” oraz innych właściwych przepisów prawa.

§ 4.

Spółdzielnia może zakładać związki spółdzielcze i przystępować do takich związków oraz przystępować do innych organizacji gospodarczych z poszanowaniem zasad określonych w Prawie spółdzielczym.

II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 5.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych w domach wielomieszkaniowych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 6.

Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 7.

1. Przedmiot działalności Spółdzielni według Polskiej Klasyfikacji Działalności obejmuje:
 - 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD - 68.20.Z),
 - 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD – 68.10.Z),
 - 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD – 68.32.Z),
 - 4) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD – 81.10.Z),
 - 5) sprzątanie obiektów (PKD – 81.2),
 - 6) roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD – 42),
 - 7) roboty budowlane specjalistyczne (PKD – 43),

- 8) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD – 41),
 - 9) wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych (PKD -35.30.Z),
 - 10) działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna (PKD – 93).
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:
- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność i współwłasność Spółdzielni lub własność członków Spółdzielni,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 7) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej.
3. Ponadto Spółdzielnia może:
- 1) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 2) prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, zakłady budowlano-remontowe i pogotowie spółdzielcze,
 - 3) budować lub nabywać domy mieszkalne, lokale użytkowe, urządzenia i budynki oraz budowle pomocnicze, gospodarcze i inne niezbędne dla realizacji tych celów,
 - 4) wydzierżawiać członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 5) zaciągać kredyty, również w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym, na realizację niezbędnych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych oraz remontowych, w granicach ustalonych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

III. POWSTANIE CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI

§ 8.

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa 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 ekspektatywą własności).
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze 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.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie takiej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Postanowienia ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 9.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) nabycia ekspektatywy własności,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z chwilą nabycia prawa, z zastrzeżeniem ust. 3. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię w terminie 7 dni o nabyciu prawa.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 10.

1. W przypadkach określonych w §8 i §9 Statutu, Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnianie określonych warunków, stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności, określonych w §8 i §9 Statutu.

§ 11.

1. Osoba, o której mowa w § 8 Statutu jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w §8 i §9 Statutu do złożenia w formie pisemnej, kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jej dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,

- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany w pkt 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w pkt 2,
 - 6) ewentualnie numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt 1.
2. W przypadku zmiany danych, określonych w ust. 1, członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni o zaistnieniu zmian. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

§ 12.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać następujące dane członka:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany w pkt 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w pkt 2,
 - 6) ewentualnie numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt 1.
6. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności, wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
7. Przyjęcie powinno być stwierdzone w deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
8. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu jednego tygodnia od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu dwóch miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej powzięcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.

9. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ona wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa wyżej, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

IV. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 13.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu lub w Walnym Zgromadzeniu podzielonym na części,
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 3) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z przedmiotem działania Spółdzielni,
 - 4) prawo otrzymywania informacji o sposobie załatwiania wniosków, o których mowa w pkt. 3.
3. Ponadto członek Spółdzielni ma prawo do:
 - 1) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 2) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 3) żądania zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo użytkowego,
 - 4) udziału w posiedzeniach organów samorządowych na zasadach ustalonych w Statucie lub w obowiązujących w Spółdzielni regulaminach,
 - 5) korzystania wraz z osobami z nim zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz jej usług,
 - 6) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów,
 - 7) przeglądania rejestru członków Spółdzielni, otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 8) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
 - 9) żądania, w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 10) otrzymania, z poszanowaniem zasad określonych w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 11) zaskarżenia do sądu powszechnego uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
 - 12) rozporządzania swoimi roszczeniami do Spółdzielni o zwrot wkładów lub o wypłatę ich równowartości ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne,
 - 13) żądania kalkulacji wysokości opłat obciążających członków za używanie lokalu.
4. Ustalone przez Zarząd koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 3 pkt. 7, uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
5. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

6. 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 Spółdzielnie z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 14.

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 i uchwałami organów Spółdzielni.
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.
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 i uchwałami organów Spółdzielni.
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 pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili oddania im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty stosownie do postanowień Statutu.
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.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Opłaty, o których mowa w ust. 1-5, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.

10. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
11. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
12. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, utrzymania dźwigów, domofonów, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
13. 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 w zakresie opłat zależnych od Spółdzielni ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
14. Członek Spółdzielni jest zobowiązany nadto do:
 - 1) przestrzegania postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego,
 - 3) niezwłocznego zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem w lokalu,
 - 4) terminowego uiszczania opłaty za używane lokale oraz wydatków związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 5) przejawiania troski o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowania i zabezpieczenia jej mienia,
 - 6) utrzymywania swojego lokalu w należyтым stanie technicznym,
 - 7) przystąpienia w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu, w przypadku, gdy członek Spółdzielni zgłosi żądanie, o którym jest mowa w ustawie,
 - 8) korzystania wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym członkom,
 - 9) zezwolenia – na żądanie Spółdzielni – na wejście do lokalu w razie przeprowadzania konserwacji, remontu, modernizacji, usuwania awarii, dokonywania koniecznych przeglądów, wyposażenia budynku, jego części oraz poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia lub instalacje,
 - 10) uzyskania zgody Spółdzielni na prowadzenie remontu lub modernizacji w lokalu; w szczególności dotyczy to robót: wymiana grzejników, zmiana usytuowania urządzeń gazowych, wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, wymiana lub rozbudowa instalacji elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana posadzek i podłóg.
15. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w niniejszym paragrafie, za korzystanie z lokalu, przekraczających okres 6 (sześciu) miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

V. PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI

§ 15.

1. Spółdzielnia może się podzielić na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostanie utworzona nowa Spółdzielnia.
2. Uchwała o podziale Spółdzielni musi zawierać:
 - 1) oznaczenie dotychczasowej Spółdzielni i powstającej w wyniku podziału,
 - 2) listę członków lub określenie grup członków przechodzących do powstającej Spółdzielni,
 - 3) zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań,
 - 4) datę podziału Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką Spółdzielni albo z częścią majątku Spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą przyjąć uchwałę większością głosów tych członków, o podziale Spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa Spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu spółdzielni.
4. Zarząd dotychczasowej Spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie dłużej niż w ciągu 60 dni, przygotować dokumenty niezbędne do dokonania podziału, o którym mowa w ust. 1, oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.
5. Walne Zgromadzenie dotychczasowej Spółdzielni nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia Zarządowi Spółdzielni żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni, o której mowa w ust. 1, podejmuje uchwałę o podziale lub odmawiającą podziału. Uchwała odmawiająca podziału Spółdzielni może być podjęta tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze dotychczasowej Spółdzielni lub istotne interesy jej członków.
6. W razie niepodjęcia przez Walne Zgromadzenie dotychczasowej Spółdzielni, w terminie określonym w ust. 4, uchwały o podziale Spółdzielni lub w razie podjęcia uchwały odmawiającej podziału, reprezentanci członków, którzy podjęli uchwałę, o której mowa w ust. 3, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę Walnego Zgromadzenia, o której mowa w ust. 5.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia o podziale Spółdzielni, spełniająca wymagania określone w art. 108 § 2 Prawa spółdzielczego lub prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę, stanowią podstawę do dokonania wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego i do księgi wieczystej.
8. Koszty postępowania sądowego o wydanie orzeczenia, o którym mowa w ust. 6, ponoszą solidarnie członkowie wnoszący o podział Spółdzielni oraz dotychczasowa Spółdzielnia.

VI. OPŁATY CZŁONKOWSKIE

§ 16.

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09 września 2017 roku wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 09 września 2017 roku to były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Zwrot nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni. Spółdzielnia zwraca udział na wniosek, z zastrzeżeniem ust. 3, w terminie jednego miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.

3. W przypadku ustania członkostwa po 09 września 2017 roku udziałów nie wypłaca się. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

VII. USTANIE CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI

§ 17.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
- 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w §20 do §24,
- 4) likwidacji Spółdzielni.

§ 18.

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
5. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

§ 19.

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

§ 20.

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.

§ 21.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy o własności lokali.

§ 22.

Członkostwo ustaje w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

§ 23.

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 w Spółdzielni.

§ 24.

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 roku nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

VIII. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 25.

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

§ 26.

1. Wnioski i skargi członków kierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni od rozpatrzenia.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

IX. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 27.

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 oraz w 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 ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. 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 na inny cel. 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.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłączenie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 28.

1. **Z osobą ubiegającą** się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a ponadto zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego 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) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 5) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 6) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego.
2. **Osoba, o której mowa w ust. 1**, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, **osoba, o której mowa w ust. 1**, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 29.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 14 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, 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 § 14 Statutu, 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 uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. W wypadku, 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 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 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 „Regulaminie trybu sprzedaży lokali odzyskanych przez Spółdzielnię, ich zasiedlenia oraz zasady najmu lokali, garaży i miejsc postojowych Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni” oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
6. W przypadku 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.
7. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 28 ust. 1 pkt. 1, 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 związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają **osobę**, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
9. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust.6, z uwzględnieniem ust. 7, jest opróżnienie lokalu.
10. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 30.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 14 Statutu.

§ 31.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu. Roszczenie spadkobierców o wypłatę należnej części wkładu mieszkaniowego stanowiącej masę spadkową kierowane będą do osoby uzyskującej odrębną własność.

§ 32.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w §29 Statutu, 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 ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygnął 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 § 14 Statutu.

§ 33.

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, były członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swe od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

X. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 34.

1. Po dniu 31 lipca 2007 roku Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
3. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 35.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. 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.

§ 36.

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.

§ 37.

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

§ 38.

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności niewniesionych przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

§ 39.

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

§ 40.

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.

XI. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 41.

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 obie 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 jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który 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) wskazanie tytułu prawnego Spółdzielni do gruntu oraz wskazanie dokumentu potwierdzającego ten tytuł,
- 6) określenie wstępnej wysokości wnoszonego przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wkładu budowlanego,
- 7) określenie terminu wpłaty wkładu budowlanego lub terminu wpłaty ewentualnych rat,
- 8) określenie terminu zakończenia budowy,
- 9) wskazanie przyczyn mogących spowodować przesunięcie terminu zakończenia budowy,
- 10) oznaczenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i ostatecznego określenia wysokości wkładu budowlanego,
- 11) określenie trybu zgłaszania do Spółdzielni wad i usterek lokalu oraz zasad ich usuwania.

§ 42.

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

§ 43.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w §40 Statutu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w §41 Statutu lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, określonych w § 41.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 44.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w §41 Statutu lub 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 §41 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 45.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 46.

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
3. Osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności Spółdzielni, może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.

XII. NAJEM LOKALI

§ 47.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe (w tym garaże) członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo najmu lokali, na warunkach określonych przez Spółdzielnię, przysługuje członkowi Spółdzielni.
3. Lokale przeznaczone do wynajmu oraz kryteria doboru najemców określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

4. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

XIII. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 48.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, a także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne niestanowiące własności Spółdzielni.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, w tym garaży.
3. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

XIV. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

§ 49.

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjno-finansowe realizacji inwestycji ustala Rada Nadzorcza.

XV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI – SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 50.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ten lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ([Dz. U. z 2018 roku, poz. 121 - tekst jednolity; z późniejszymi zmianami](#)) lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

XVI. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU – SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 51.

1. 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:
 - 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 związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ten lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ([Dz. U. z 2018 roku, poz. 121 - tekst jednolity; z późniejszymi zmianami](#)) lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

XVII. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU – LOKALE UŻYTKOWE, PRACOWNIE TWÓRCÓW ODDANE W NAJEM

§ 52.

1. 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 pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

XVIII. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU – PRAWO DO MIEJSCA POSTOJOWEGO W WIELOSTANOWISKOWYM GARAŻU

§ 53.

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, jeżeli Statut Spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 58 ust. 1.
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 zasadami określonymi w ust. 1.

XIX. PRZETARG NA USTANOWIENIE PRAWA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

§ 54.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia ogłasza w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg nieograniczony, z zachowaniem pisemnej formy składania ofert, na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

§ 55.

Ustanowienie prawa odrębnej własności do miejsca postojowego, stanowiącego mienie Spółdzielni, może nastąpić na rzecz osób zamieszkujących w zasobach Spółdzielni z pierwszeństwem dla osób zamieszkujących w budynku, w którym znajduje się miejsce postojowe – po dokonaniu wpłaty aktualnej wartości rynkowej lub osoby nabywającej miejsce postojowe w wyniku ogłoszonego przetargu. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 56.

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. Osoba przystępująca do przetargu zobowiązana jest do wpłaty wadium w kasie Spółdzielni.
3. Szczegółowy tryb przeprowadzania przetargów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XX. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU – LOKALE MIESZKALNE NABYTE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ OD ZAKŁADÓW PRACY

§ 57.

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.
2. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.

3. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 roku o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 2014 roku, poz. 1381 – tekst jednolity) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 1.
4. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

XXI. WKŁADY – POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 58.

1. Osoby, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalenie kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:
 - 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji,
 - 2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi - na podstawie kosztów już poniesionych,
 - 3) ostatecznie – w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania (w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu) zaś w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania (w przypadku odrębnej własności) – na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych.
4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę, na rzecz której ustanowione ma być prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 59.

1. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:
 - 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
 - 2) sposób ewidencjonowania kosztów, tj. kosztów które 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),
 - 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są w budynku mieszkalnym,
 - 4) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
2. Szczegółowe zasady ustalania kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji uchwała na umotywowany wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza przed przystąpieniem do realizacji inwestycji.

XXII. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 60.

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, członek obowiązany jest on uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. **Osoba**, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
4. **Osobie**, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego prawo do lokalu wygasło w wyniku wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków, kwota wkładu wymagana od osoby uzyskującej ponownie lokatorskie prawo do lokalu na rzecz osoby, której prawo do lokalu wygasło równa się kwocie wkładu wygasłego wcześniej prawa.

XXIII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO

§ 61.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca 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 przez Spółdzielnię.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają dotychczasowego lub przyszłego lokatora.
3. Roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.

§ 62.

Spółdzielni przysługuje prawo do potrącenia z wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.

§ 63.

1. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione – na dzień ustania członkostwa.
2. Z zastrzeżeniem § 6 Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić wkład mieszkaniowy bez zbędnej zwłoki nie później niż w ciągu 30 dni od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku.
3. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 64.

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

XXIV. WKŁADY BUDOWLANE

§ 65.

Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 66.

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym Statucie.

XXV. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO

§ 67.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Wartość rynkowa, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Spółdzielni przysługuje prawo do potrącenia z wkładu budowlanego wszelkich wierzytelności przysługujących wobec członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.

§ 68.

Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§ 69.

Roszczenie o wypłatę wartości lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez byłego członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.

XXVI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 70.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali, obowiązani są uczestniczyć – poprzez wnoszenie stosownych opłat – w pokrywaniu kosztów związanych:
 - 1) z eksploatacją, remontami i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych:
 - 1) z eksploatacją, remontami i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, z tym że właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w tych wydatkach w odniesieniu do nieruchomości, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
3. Koszty eksploatacji, utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 i 2, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, gazu, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni i inne opłaty dotyczące utrzymania lokali w danej nieruchomości.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz remontów, o których mowa w ust. 1 i 2, ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, ustalonej według ewidencji księgowej.
5. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 i 2, jest ustalana w planie gospodarczym uchwalonym przez Radę Nadzorczą, przewidzianych do poniesienia w danym roku w ramach wyodrębnionych uchwałą Zarządu Spółdzielni nieruchomości.
6. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, funduszu remontowego, oraz zasady ich rozliczania określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
7. Osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego obowiązane są uczestniczyć w wydatkach jak członkowie Spółdzielni, powiększonych o opłaty zależne od Spółdzielni w wysokości określonej dla czynszu najmu w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1610 – tekst jednolity).
8. Członkowie Spółdzielni i osoby niebędące członkami spółdzielni obowiązane są do pokrywania kosztów korespondencji wysyłanej na adres korespondencyjny inny niż w zasobach Spółdzielni. Koszty te ustalane są w planie gospodarczym uchwalonym przez Radę Nadzorczą na dany rok.
9. Dopuszcza się pobieranie opłat od członków Spółdzielni z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w mieszkaniach.

§ 71.

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

§ 72.

Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. W uzasadnionych, indywidualnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o odstąpieniu od pobierania odsetek w całości lub ich części.

XXVII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 73.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków z własnych środków i we własnym zakresie na wyposażenie i wykończenie mieszkań, które ma charakter trwały i podnosi wartość użytkową oraz estetyczną mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
4. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego przekazanego do dyspozycji Spółdzielni, wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania lokalu.

XXVIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 74.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Samorządy Nieruchomości.
2. W każdym przypadku, w którym niniejszy Statut używa określenia „Walne Zgromadzenie” należy przez to rozumieć również Walne Zgromadzenie podzielone na części (częściowe Walne Zgromadzenie).
3. Wybory do Rady Nadzorczej, określonej w ust. 1 pkt 2, dokonywane są przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 74 Statutu, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.
4. Członkowie posiadający prawo do lokalu mieszkalnego w danym osiedlu lub posiadający prawo do lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym mają zapewnioną reprezentację w Radzie Nadzorczej w ramach swojego osiedla.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez te organy uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

6. Tryb powoływania przedstawicieli do organów statutowych Spółdzielni, zwoływania posiedzeń oraz tryb i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy dla tych organów.
7. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej ponoszą osobistą odpowiedzialność za skutki podjętych decyzji zgodnie z art. 58 Prawa spółdzielczego.
8. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach, otrzymują miesięczne wynagrodzenie w wysokości:
 - 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej 50% minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2015 roku, poz. 2008 – tekst jednolity; z późniejszymi zmianami),
 - 2) Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, przewodniczący komisji Rady Nadzorczej, Sekretarz Rady Nadzorczej 40% minimalnego wynagrodzenia,
 - 3) członkowie Rady Nadzorczej 30% minimalnego wynagrodzenia.
9. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 8, wypłacone jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.
10. Jeżeli w danym miesiącu nie odbywa się posiedzenie Rady Nadzorczej, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 8, nie przysługuje.
11. Członek Spółdzielni posiadający zaległości w opłatach za lokal lub dzierżawę terenu powyżej 1 (jednego) miesiąca nie może kandydować do organów samorządowych Spółdzielni, ani pełnić w nich jakiegokolwiek funkcji.
12. W przypadku posiadania zaległości jak w ust. 11 przez członka organów samorządowych w trakcie trwania kadencji, następuje utrata mandatu. Kontrola zaległości jest prowadzona przez Zarząd.
13. Członek Spółdzielni może pełnić funkcję tylko w jednym organie Spółdzielni; powyższe nie dotyczy Walnego Zgromadzenia.
14. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. W takim przypadku Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości lub jednego osiedla do różnych części Walnego Zgromadzenia.
15. Członek Spółdzielni, który pozostaje w sporze sądowym ze Spółdzielnią, nie może kandydować do organów Spółdzielni do czasu rozstrzygnięcia sporu na drodze postępowania sądowego.

XXIX. WALNE ZGROMADZENIE

§ 75.

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie, także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż stu członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia lub pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
7. Zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia (poszczególnych jego części), Zarząd dokonuje w ten sposób, że indywidualne zawiadomienie, o którym mowa w ust. 6, umieszcza się w skrzynce pocztowej.
8. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
9. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
10. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania; zaś w sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej - uczestniczyło łącznie co najmniej 5% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
11. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
12. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 11, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
13. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
14. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 76.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

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

- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w trybie wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, przy czym rozpatrzenie musi nastąpić nie później niż na pierwszym Walnym Zgromadzeniu zwołanym po podjęciu zaskarżanej uchwały,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) podejmowanie uchwał o usamodzielnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz o zasadach gospodarki finansowej tych osiedli i ich zasięgu terytorialnym,
- 16) uchwalanie regulaminów:
 - a) obrad Walnego Zgromadzenia,
 - b) Rady Nadzorczej.
- 17) uchwalanie funduszy celowych tworzonych na rzecz całej Spółdzielni,
- 18) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej pomiędzy członków.

§ 77.

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem głosowania w sprawie odwołania członków Zarządu oraz w przypadku określonym w § 74 ust. 3. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 78.

1. W Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania.
2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka Spółdzielni. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa. W razie wątpliwości treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia. Odczytanie listy pełnomocnictw jest punktem w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw, mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
3. W przypadku, jeśli członek Spółdzielni posiada więcej lokali mieszkalnych lub użytkowych związanych z członkostwem w Spółdzielni, co uprawniałoby go do uczestnictwa w kilku częściach Walnego Zgromadzenia, może on uczestniczyć we wskazanej przez siebie jednej z tych kilku części Walnego Zgromadzenia. W przypadku braku wskazania przynależność do danej części Walnego Zgromadzenia określa Zarząd Spółdzielni.

§ 79.

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. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

80.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes Zarządu lub upoważniony przez niego członek Zarządu i zarządza wybory Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Sekretarz i jeden Asesor, przybierając do pomocy w liczeniu głosów osoby obecne. Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy odroczyć ich rozpatrywanie do następnego zebrania, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. W przypadku Walnego Zgromadzenia odbywającego się w częściach, na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia można zmienić tylko kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
5. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona komisję skrutacyjno-mandatową, komisję wnioskową w składzie od 3-5 osób oraz inne komisje w zależności od potrzeb. Walne Zgromadzenie może zdecydować większością głosów w sprawie połączenia komisji w jedną komisję.
6. Zadaniem komisji skrutacyjno-mandatowej jest sprawdzenie czy listy obecności są kompletne, dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczania wyników głosowania i podawanie tych wyników Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia, wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania. Dopuszcza się elektroniczną obsługę głosowań podczas Walnego Zgromadzenia.
7. Zadaniem komisji wnioskowej jest rozpatrzenie pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i przedłożenie ich Walnemu Zgromadzeniu.
8. Każda komisja spisuje protokół ze swej działalności, który podpisują wszyscy członkowie komisji.
9. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.

§ 81.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres 10 lat.
4. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Przewodniczący oraz Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, a w przypadku głosowania tajnego również na podstawie protokołu z liczenia głosów, podpisują treść podjętych uchwał. Protokół z podsumowania uchwał podpisują Przewodniczący oraz Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
5. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał Walnego Zgromadzenia określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.

XXX. RADA NADZORCZA

§ 82.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych wyłącznie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
3. Ilość mandatów do Rady Nadzorczej z poszczególnych osiedli wynosi:
Osiedle Redłowo – Śródmieście – 1 mandat,
Osiedle Obłuże Leśne i Nowe – 3 mandaty,
Osiedle Obłuże Górne – 3 mandaty,
Osiedle Pogórze – 2 mandaty.
4. Przy zachowaniu zasady, o której mowa w ust. 3, wszystkich członków Rady w ramach list wyborczych podzielonych na każde osiedle (dla zachowania reprezentatywności) wybierają wszystkie częściowe Walne Zgromadzenia.
5. Prawo zgłaszania kandydatów lub kandydata do Rady Nadzorczej mają grupy członków Spółdzielni liczące co najmniej 10 osób.
6. Zgłoszeni kandydaci muszą wyrazić pisemną zgodę na kandydowanie. Zgłoszenie kandydatów na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie w formie list kandydatów z podaniem:
 - a) imienia i nazwiska kandydata, miejsca zamieszkania,
 - b) imienia i nazwiska, oraz adresu zamieszkania osób zgłaszających (co najmniej 10 członków).
7. Listy Kandydatów zgłasza się do Zarządu Spółdzielni w terminie do 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Listy ze wszystkimi kandydatami sporządzone w kolejności alfabetycznej w obrębie poszczególnych osiedli, stanowią podstawę do sporządzenia kart wyborczych na poszczególne osiedla, które zostają wyłożone do wglądu członkom Spółdzielni w siedzibie Spółdzielni i przekazane komisjom skrutacyjno-mandatowym wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem mogą dokonywać swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - a) zatrudnienia w Spółdzielni,
 - b) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - c) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - d) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej Spółdzielni,
 - e) wykształcenia i doświadczenia zawodowego.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
9. Komisje skrutacyjno-mandatowe poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustalają na podstawie listy obecności liczbę osób uprawnionych do głosowania, oraz liczbę członków, którym wydano karty do głosowania. Komisja ustala także liczbę niewykorzystanych kart do głosowania.
10. Głosowanie jest tajne, a wyboru dokonuje się poprzez postawienie znaku „X” w kratce przy nazwisku kandydata. Postawienie znaku „X” w kratce przy nazwisku kandydata oznacza, że

głosujący członek go wybiera. Przy ustaleniu wyników głosowania nie bierze się pod uwagę kart do głosowania podartych całkowicie lub na części, jak również kart do głosowania innych niż przygotowane przez Zarząd Spółdzielni. Po ustaleniu liczby oddanych kart do głosowania komisja skrutacyjna oblicza głosy oddane na poszczególnych kandydatów.

11. Po zakończeniu głosowania komisja skrutacyjno-mandatowa dokonuje podliczenia głosów i sporządza protokół z przeprowadzonego głosowania, który powinien zawierać liczbę członków Rady wybieranych w obrębie osiedla, a także liczbę:
 - a) członków, którym wydano karty do głosowania,
 - b) oddanych kart do głosowania, co stanowi liczbę głosujących w zakresie danego głosowania,
 - c) liczbę kart nieważnych,
 - d) głosów ważnie oddanych na poszczególnych kandydatów w obrębie danego osiedla.
12. Głos uważa się za nieważny, jeżeli liczba wskazanych znakiem „X” kandydatów przekracza liczbę miejsc mandatowych w ramach osiedla. Nie unieważnia to pozostałych ważnie oddanych głosów na inne osiedla.
13. Po przedstawieniu wyników głosowania protokół z zabezpieczonymi kartami wyborczymi, komisja przekazuje do Zarządu Spółdzielni po zakończeniu zebrania. Wyniki głosowań podlegają wpisaniu do Protokołu z Walnego Zgromadzenia.
14. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają kandydaci, którzy w wyborach otrzymali największą liczbę głosów w ramach osiedla, z którego kandydowali, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Jeżeli po ustaleniu wyników głosowania dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, o wyborze rozstrzyga ilość głosów, które kandydaci otrzymali na części lub częściach Walnego Zgromadzenia w obrębie osiedla, z którego kandydują do Rady Nadzorczej. W przypadku braku rozstrzygnięcia członkiem Rady Nadzorczej zostaje kandydat z dłuższym stażem członkowskim.
15. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.
16. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata, tj. od chwili zakończenia Walnego Zgromadzenia (lub jego ostatniej części), na którym wybrano członków Rady Nadzorczej, do chwili zakończenia Walnego Zgromadzenia (lub jego ostatniej części) odbywającego się w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady.
17. Członek Spółdzielni nie może pełnić funkcji członka Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
18. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

§ 83.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) posiadania zaległości w opłatach za lokal lub dzierżawę powyżej 1 (jednego) miesiąca,
 - 5) zmiany przynależności do osiedla,
 - 6) cofnięcia pełnomocnictwa osoby prawnej lub nieposiadającej zdolności do czynności prawnych na Walnym Zgromadzeniu.
3. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym. Wniosek o odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej na jego miejsce do końca kadencji wchodzi kandydat, który w wyborach uzyskał kolejno największą liczbę głosów w ramach osiedla, z którego kandydował, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Paragraf 82 ust. 15 stosuje się odpowiednio.

§ 84.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - d) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, z uwzględnieniem treści § 98 ust. 12 Statutu oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 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 między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej, przez nią upoważnionych,
- 8) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz ich uchylenie, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, Statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 9) rozpatrywanie sporów kompetencyjnych między organami samorządowymi osiedli, a także pomiędzy Zarządem, a organami samorządowymi osiedli,
- 10) wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni, zgodnie z zasadami określonymi w § 90 Statutu,
- 11) ustalanie zasad podziału członków Spółdzielni na części Walnego Zgromadzenia,
- 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy lokali, a także uchwalanie szczegółowych zasad dotyczących budowy garaży, ich funkcjonowania oraz rozliczeń z tego tytułu, w szczególności poprzez uchwalenie regulaminów, podejmowanie uchwał w przedmiocie zatwierdzenia rozliczeń kosztów budowy sporządzonych przez Zarząd na zasadach ustalonych we właściwych regulaminach,
- 13) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
- 14) uchwalanie tworzenia zakładów wyodrębnionej działalności gospodarczej oraz uchwalanie zasad organizacyjnych i finansowych utworzonego zakładu,
- 15) uchwalanie w planie gospodarczym opłat za lokale oraz opłat zawnioskowanych przez Samorząd Nieruchomości,
- 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w trybie § 75 ust. 5 Statutu,
- 17) podejmowanie uchwał o odwołaniu członka Zarządu na skutek naruszenia zakazu konkurencji wobec Spółdzielni, zgodnie z art. 56 § 3 Prawa spółdzielczego i § 94 ust. 4 Statutu,
- 18) podejmowanie uchwał o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności na skutek naruszenia zakazu konkurencji wobec Spółdzielni, zgodnie z art. 56 § 3 i 4 Prawa spółdzielczego i § 94 ust. 4 i ust. 5 Statutu,
- 19) dokonywanie wyboru biegłego rewidenta,
- 20) ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w przypadku wytoczenia przez Zarząd powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 21) podejmowaniu uchwał w przedmiocie utworzenia funduszy celowych na potrzeby poszczególnych nieruchomości na ich wniosek.

§ 85.

1. Na żądanie Rady Nadzorczej obowiązkiem Zarządu Spółdzielni i pracowników Spółdzielni jest:
 - 1) składanie wszelkich wyjaśnień,
 - 2) udostępnianie wszelkich ksiąg,
 - 3) udostępnianie rejestrów,
 - 4) udostępnianie dokumentów w zakresie sprawowania nadzoru i kontroli nad funkcjonowaniem Spółdzielni oraz jej stanem majątkowym.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 86.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, w miarę potrzeby, jednak, co najmniej raz na kwartał. W przypadku długotrwałego braku Przewodniczącego i jego Zastępcy, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane przez pozostałych członków Prezydium.
2. Pierwsze w kadencji posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej konstituowania zwołuje Prezes Zarządu lub w razie nieobecności inny członek Zarządu w terminie nieprzekraczającym 7 dni od dnia zakończenia się Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej lub zakończenia ostatniej jego części.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej musi być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu Spółdzielni w terminie nie później niż 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i poszczególnych komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu Spółdzielni, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz osoby, które otrzymały zaproszenie.
5. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje w formie uchwał większością głosów. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne tylko wtedy, gdy co najmniej 1/2 składu Rady głosowała za ich przyjęciem.
6. Na wniosek 1/2 składu Rady Nadzorczej przeprowadza się głosowanie imienne.
7. Głosowanie na posiedzeniu Rady jest jawne, z wyjątkiem wyboru i odwołania członka Zarządu oraz zawieszenia członka Rady w uczestniczeniu w pracach Rady. Ponadto, na żądanie co najmniej połowy obecnych na posiedzeniu członków Rady przeprowadza się głosowanie tajne, również w innych sprawach szczególnych, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli padnie wniosek o przeprowadzenie głosowania imiennego, przeprowadza się głosowanie imienne.
8. O czasie, miejscu i porządku obrad zawiadamia się członków Rady Nadzorczej, Zarząd Spółdzielni oraz zaproszonych przez Prezydium Rady Nadzorczej gości pisemnie, telefonicznie lub drogą elektroniczną, co najmniej 5 dni przed terminem posiedzenia.
9. Członek Rady Nadzorczej, który głosował przeciwko uchwale, ma prawo żądać, aby jego zdanie odrębne, co do treści uchwały zostało ujęte w protokole obrad.

§ 87.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład, którego wchodzi:
 - 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej,
 - 2) Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
 - 3) Sekretarz Rady Nadzorczej,
 - 4) przewodniczący stałych Komisji Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej stosownie do art. 46 § 3 Prawa spółdzielczego.

§ 88.

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
2. Rada Nadzorcza może powołać spośród członków Spółdzielni komisje specjalne do rozpatrywania oraz opracowywania wyznaczonych spraw.

§ 89.

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres jej działalności, zakres odpowiedzialności, tryb obradowania, podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą, działalność prezydium Rady Nadzorczej, działalność komisji Rady Nadzorczej oraz inne sprawy organizacyjne i prawne określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

XXXI. ZARZĄD

§ 90.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 3 osób, w tym:
 - 1) Prezesa Zarządu,
 - 2) Zastępcy Prezesa Zarządu,
 - 3) Głównego Księgowego.
3. Prezesa Zarządu wybiera Rada Nadzorcza w drodze otwartego konkursu.
4. Zastępcę Prezesa i Głównego Księgowego powołuje Rada Nadzorcza na wniosek i po wysłuchaniu opinii Prezesa Zarządu Spółdzielni.
5. Kandydat na stanowisko członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i zarządzania nieruchomościami oraz co najmniej 10 letni staż pracy, w tym 5 letni na stanowiskach kierowniczych, związanych z ekonomicznym lub technicznym utrzymaniem nieruchomości.
6. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga uzasadnienia.
7. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni nawiązuje się stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, zgodnie z przepisami Kodeksu pracy.
8. Z członkami Zarządu niezatrudnionymi w Spółdzielni zawiera się umowę cywilnoprawną.
9. Umowę z członkami Zarządu zawiera w imieniu Spółdzielni Rada Nadzorcza.
10. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

§ 91.

Do zakresu działania Zarządu Spółdzielni należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w Statucie, Prawie spółdzielczym na rzecz innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali,
- 2) podejmowanie decyzji w sprawach powstania, utraty i ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 3) ustanawianie praw do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych,
- 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 5) prowadzenie działalności Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

- 7) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności, sprawozdań finansowych i przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 8) sporządzanie okresowych i rocznych sprawozdań z działalności gospodarczej i finansowej oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej,
- 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, w granicach uchwalonych przez Walne Zgromadzenie,
- 11) udzielanie pełnomocnictw po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej,
- 12) współdziałanie z organami administracji państwowej i samorządu terytorialnego oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi w imię dobra wspólnego członków Spółdzielni,
- 13) prowadzenie ewidencji obowiązujących w Spółdzielni regulaminów,
- 14) prowadzenie odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów, o których mowa w § 14,
 - b) ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 92.

1. Zarząd odbywa posiedzenia okresowo, opierając swoją pracę na zasadzie kolegalności. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają 2 (dwaj) członkowie Zarządu lub 1 (jeden) członek Zarządu i pełnomocnik.
3. Oświadczenia woli, o których mowa w ust. 2, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni (pieczęć firmowa), osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
4. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu, ma skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 93.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, szczegółowy zakres działania, sprawy zastrzeżone do dyspozycji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał, zakres odpowiedzialności oraz inne sprawy organizacyjne i prawne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XXXII. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 94.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć ze swojego grona jednego lub kilku członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Kandydat Rady Nadzorczej, wyznaczony do pełnienia funkcji czasowego członka Zarządu, powinien dysponować wiedzą w zakresie działalności Spółdzielni, natomiast nie stanowi warunku obligatoryjnego do

czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu spełnianie przez kandydata wymogu określonego w § 90 ust. 5. Czas oddelegowania winien być nie dłuższy niż trzy miesiące.

3. Członkowie organów Spółdzielni nie mogą głosować w sprawach ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności i upoważnia Zarząd do wyznaczenia w terminie nie później niż 3 dni terminu Walnego Zgromadzenia, które rozstrzygnie kwestie uchylenia zawieszenia lub jego odwołania z Rady Nadzorczej. Termin na jaki zostanie zwołane Walne Zgromadzenie w tej sprawie nie może być dłuższy niż 1 (jeden) miesiąc od daty dokonania zawieszenia.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z wymienionymi osobami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
7. Członek Zarządu, Rady lub likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, według zasad ustalonych w przepisach prawa, chyba że nie ponosi winy.

XXXIII. SAMORZĄDY NIERUCHOMOŚCI

§ 95.

Samorządy Nieruchomości stanowią z wyboru stałą reprezentację mieszkańców danej nieruchomości.

§ 96.

1. Samorządy Nieruchomości wybierane są w drodze wyborów bezpośrednich spośród członków Spółdzielni, obecnych na zebraniu mieszkańców danej nieruchomości posiadających prawo odrębnej własności lokalu, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu lub lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu.
2. Zebranie mieszkańców nieruchomości w celu powołania Samorządu Nieruchomości zwołuje Zarząd Spółdzielni.
3. Zebranie mieszkańców nieruchomości zwołuje Samorząd Nieruchomości z własnej inicjatywy, na wniosek Rady Nadzorczej, Kierownika Administracji Osiedla lub 10 % mieszkańców nieruchomości.
4. Zebranie mieszkańców nieruchomości może być zwołane przez Zarząd Spółdzielni w każdym czasie w sprawach dotyczących danej nieruchomości.
5. O terminie zebrania należy zawiadomić uprawnionych mieszkańców nieruchomości, co najmniej na 7 dni przed terminem zebrania za pomocą ogłoszenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń oraz na drzwiach wejściowych do każdej klatki schodowej. W ogłoszeniu należy podać termin, miejsce oraz porządek zebrania.
6. Zebranie mieszkańców nieruchomości jest prawomocne niezależnie od ilości uprawnionych uczestników, o których mowa w ust. 7.
7. W zebraniach mieszkańców mogą uczestniczyć wszyscy mieszkańcy danej nieruchomości, jednakże prawo głosu w sprawach dotyczących nieruchomości przysługuje wyłącznie osobom, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu lub lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu, z tym wszakże zastrzeżeniem, że w przypadku kilku

osób współuprawnionych do danego lokalu powinni oni najpóźniej na zebraniu mieszkańców wskazać jedną osobę, która będzie miała prawo do oddania tylko jednego głosu za wszystkich współuprawnionych do lokalu.

§ 97.

1. W skład Samorządu Nieruchomości wchodzi od 3 do 7 członków wybranych w głosowaniu tajnym spośród mieszkańców danej nieruchomości posiadających prawo odrębnej własności lokalu, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu lub lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu. Liczbę członków Samorządu danej nieruchomości ustala zebranie mieszkańców tej nieruchomości.
2. Za wybrane uważa się osoby, które otrzymały w kolejności najwyższą ilość głosów.

§ 98.

1. Ukonstytuowanie Samorządu Nieruchomości następuje z chwilą jego wyboru i po ukonstytuowaniu Samorząd działa przez czas nieoznaczony.
2. Mieszkańcy, o których mowa w § 96 ust. 7, mogą w przypadku zebrania co najmniej 10 % swoich podpisów żądać zwołania zebrania mieszkańców nieruchomości w celu odwołania Samorządu Nieruchomości lub też jego poszczególnych członków. Odwołanie Samorządu Nieruchomości lub też jego poszczególnych członków przez zebranie mieszkańców nieruchomości następuje w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów. Zebranie mieszkańców zwołuje Zarząd w terminie nieprzekraczającym 14 dni od złożenia wniosku.
3. Na zebraniu, o którym mowa w ust. 2, wybiera się w miejsce odwołanego Samorządu Nieruchomości - nowy Samorząd, zaś w przypadku odwołania członka Samorządu - nowego członka.

§ 99.

Do zakresu działania Samorządu Nieruchomości należy:

- 1) opiniowanie projektów planów gospodarczych w zakresie obejmującym wydatki i dochody nieruchomości,
- 2) organizowanie zebrań mieszkańców nieruchomości,
- 3) zgłaszanie wniosków w zakresie wykonawstwa robót modernizacyjnych w danej nieruchomości,
- 4) zgłaszanie Administracji wniosków i uwag dotyczących stanu technicznego nieruchomości,
- 5) współdziałanie z Administracją w zakresie utrzymania porządku i czystości w budynku/budynkach oraz na terenie nieruchomości,
- 6) czuwanie nad przestrzeganiem regulaminu porządku domowego oraz podejmowanie czynności zmierzających do likwidowania sporów pomiędzy mieszkańcami,
- 7) wyrażanie opinii w przedmiocie planowanych robót remontowych w danej nieruchomości, z wyjątkiem remontów obowiązkowych wynikających z przepisów szczególnych,
- 8) udział w charakterze obserwatora w postępowaniu przetargowym na roboty w danej nieruchomości,
- 9) uczestniczenie w odbiorach wykonanych robót remontowych w danej nieruchomości,
- 10) wyrażanie opinii w zakresie realizacji wniosków Samorządu Nieruchomości jej dotyczących,
- 11) występowanie z wnioskiem w sprawie wysokości opłat na fundusz remontowy w swojej nieruchomości,
- 12) występowanie z wnioskiem w sprawach obciążeń finansowych swojej nieruchomości dotyczących zawarcia umowy o udzielenie kredytu z instytucją finansową,
- 13) zgłaszanie propozycji stawek na najem lokali, dzierżawę terenu, instalowanie reklam lub szyldów znajdujących się na tej nieruchomości,
- 14) występowanie z wnioskiem w sprawie wykorzystywania pomieszczeń wspólnych w budynku i zagospodarowania terenu przynależnego do nieruchomości.

§ 100.

1. Wnioski w sprawach, o którym mowa w § 99 Statutu, powinny być podpisane przez większość członków Samorządu.
2. Podjęcie wniosków w sprawach, o których mowa w § 99, wymaga uprzedniej konsultacji z mieszkańcami tej nieruchomości, z zastrzeżeniem spraw wymienionych w § 99 pkt 11 i 12.
3. W przypadku spraw, o których mowa w § 99 pkt 11, zgłoszenie przez Samorząd Nieruchomości propozycji wysokości opłat powinno nastąpić po wcześniejszym wyrażeniu zgody na tą wysokość opłat przez większość osób, którym przysługuje w danej nieruchomości prawo odrębnej własności lokalu, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu lub lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu, z tym wszakże zastrzeżeniem, że w przypadku kilku osób współuprawnionych do danego lokalu przysługuje im prawo do oddania tylko jednego głosu za wszystkich współuprawnionych do lokalu. W przypadku spraw, o których mowa w § 99 pkt 12 podjęcie przez Samorząd Nieruchomości uchwały w sprawie obciążenia finansowego danej nieruchomości dotyczącej zawarcia umowy o udzielenie kredytu z instytucją finansową następuje po uzyskaniu zgody wszystkich uprawnionych do lokali osób.
4. Za konsultacje w sprawach wymienionych w § 99, z zastrzeżeniem spraw wymienionych w § 99 pkt 11, 12 przyjmuje się:
 - 1) odbyte zebranie mieszkańców nieruchomości, po uprzednim indywidualnym powiadomieniu o terminie, tematyce i projekcie uchwał lub wniosków dotyczących nieruchomości,
 - 2) wywieszenie informacji zawierających projekty uchwał i wniosków na klatkach schodowych z zaznaczeniem, że w przeciągu 7 dni daty wywieszenia – swoje uwagi i wnioski mieszkańcy winni składać w podanym w informacji miejscu (Administracja, członkowie Samorządu Nieruchomości).

§ 101.

1. Samorządowi Nieruchomości przysługuje prawo wglądu w dokumenty dotyczące spraw, co do których ma być wyrażona opinia lub zgłoszony wniosek.
2. W przypadku, gdy w nieruchomości nie wybrano Samorządu lub Samorząd nie działa, uzyskiwanie opinii mieszkańców w sprawach wymienionych w § 99 odbywa się za pośrednictwem Kierownika Administracji Osiedla.
3. Tryb zwoływania posiedzeń i zasady obradowania Samorządu Nieruchomości określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XXXIV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 102.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w ramach osiedli, wydzielonych nieruchomości oraz zakładów wyodrębnionej działalności gospodarczej.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą do dnia 15 stycznia roku kalendarzowego. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w odrębnych przepisach.
5. W opłatach, rozliczeniach kosztów naliczanych w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi przyjmuje się powierzchnię według ewidencji księgowej.
6. Podmioty, które ubiegają się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy, winny złożyć Zarządowi Spółdzielni oświadczenie o powiązaniach osobowych (związek małżeński, pozostawanie w faktycznym pożyciu, powinowactwo lub pokrewieństwo w linii prostej i w drugim stopniu linii

bocznej) i kapitałowych z osobami zatrudnionymi w Spółdzielni bądź będącymi członkami jej organów, z wyłączeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 103.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi działalność na rzecz wszystkich osiedli, w szczególności w dziedzinach:
 - 1) księgowo – finansowej (w tym windykacja należności),
 - 2) analiz ekonomicznych,
 - 3) członkowsko – mieszkaniowej,
 - 4) obsługi prawnej,
 - 5) obsługi w zakresie: bhp, ppoż., OC i kontroli wewnętrznej,
 - 6) obsługi organów samorządowych Spółdzielni,
 - 7) technicznego utrzymania nieruchomości i prowadzenia inwestycji oraz remontów,
 - 8) służb pracowniczych i socjalnych,
 - 9) reprezentowania Spółdzielni na zewnątrz,
 - 10) zarządzania majątkiem wspólnym Spółdzielni,
 - 11) innych wynikających z obowiązującego prawa i potrzeb Spółdzielni, a niezastrzeżonych do kompetencji innego organu Spółdzielni.
2. Zarząd prowadzi kwartalne i roczne rozliczenia kosztów i dochodów oddzielnie dla każdego osiedla, każdej nieruchomości i każdego wyodrębnionego zakładu działalności gospodarczej.
3. Organy samorządowe mają dostęp do analiz i rozliczeń, o których mowa w ust. 2, według zakresu ich działania.

§ 104.

1. Spółdzielnia **posiada** następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia tworzy również inne fundusze własne, przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Spółdzielnia może tworzyć również fundusze wewnętrzne i celowe wynikające z jej potrzeb.
4. Fundusze wymienione w ust. 1 i 2 są funduszami całej Spółdzielni. Na podstawie ust. 3 mogą być tworzone fundusze dotyczące poszczególnych nieruchomości. Funduszami gospodaruje Zarząd Spółdzielni.
5. Funduszem remontowym gospodaruje Zarząd Spółdzielni w ramach regulaminu tego funduszu.
6. Walne Zgromadzenie może uchwalić utworzenie innych funduszy celowych dla całej Spółdzielni, tworzonych z dodatkowych opłat, które nie obciążają kosztów działalności Spółdzielni ponad uchwalony plan gospodarczy i projekt działalności społecznej i kulturalnej na bieżący rok kalendarzowy.
7. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nieujętych w Statucie mają zastosowanie przepisy Prawa spółdzielczego oraz inne przepisy z zakresu prowadzenia gospodarki finansowej w spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Ustalanie zasięgu terytorialnego osiedla i przynależności nieruchomości oraz innych obiektów położonych na terenie osiedla uchwała Walne Zgromadzenie.
9. Działalnością bieżącą osiedla kieruje Kierownik Administracji Osiedla.

§ 105.

1. Zysk Spółdzielni (dochód brutto), po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową.

2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
3. Część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu odpisu, o którym mowa w ust. 2 przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
4. Sposób podziału nadwyżki bilansowej pomiędzy członków określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli podział części nadwyżki bilansowej między członków ma nastąpić w formie oprocentowania udziałów, w podziale tym uwzględnia się byłych członków (ich spadkobierców), którym przysługują roszczenia o wypłatę udziałów.
6. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz udziałowy.
7. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
8. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

XXXV. ZASADY UDZIAŁU BYŁEGO CZŁONKA W FUNDUSZU ZASOBOWYM I INNYM MAJĄTKU

§ 105.

1. W razie likwidacji Spółdzielni były członek uczestniczy w podziale funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni.
2. Uchwała ostatniego Walnego Zgromadzenia określa, jaką część funduszu zasobowego i innego majątku przeznaczona będzie do podziału wśród byłych członków Spółdzielni. Byli członkowie uczestniczą w podziale proporcjonalnie do liczby posiadanych udziałów.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 dotyczą osób, których członkostwo wygasło na dzień otwarcia likwidacji.

XXXVI. REJESTR CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 106.

1. Zarząd prowadzi w formie pisemnej lub w formie elektronicznej rejestr członków, zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko, ich firmę w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi lub jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej),
 - 2) miejsce zamieszkania (siedzibę),
 - 3) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów,
 - 4) datę nabycia członkostwa,
 - 5) datę ustania członkostwa,
 - 6) listę osób zalegających w opłatach za używanie lokali.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr, o którym mowa w ust. 1.