

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „Zielony Zakątek”
w Gliwicach

Gliwice, czerwiec 2025 r.

POSTANOWNIENIA OGÓLNE

DZIAŁ 1. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zielony Zakątek”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gliwice.
3. Czas trwania spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarczych i oświatowo-kulturalnych członków i ich rodzin.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - 2) zarządzanie lub administrowanie na podstawie umowy nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków,
 - 3) budowanie lub nabywanie w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin,
 - 7) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 8) ustanawianie na rzecz członków i osób nie będących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych i garaży),
 - 9) nabywanie gruntów pod inwestycje realizowane przez Spółdzielnię.

3. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą w celu zaspokajania potrzeb określonych w ust. 1 a w szczególności:
 - 1) pośredniczyć w obrocie nieruchomościami,
 - 2) pośredniczyć w zakresie zawierania umów ubezpieczenia.
4. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych lub spółki handlowe.
5. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.

ROZDZIAŁ I. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 3

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"
 - 5) będąca założycielem spółdzielni.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przyjęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia.
5. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis Art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982r.- Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
6. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust 4. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej: usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem punktu 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art.15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
7. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 15, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca o nabyciu prawa zawiadamia Spółdzielnię w terminie 7 dni.
 8. Właścicielowi lokalu, w tym także spadkobiercy, zapisobiercy oraz licytantowi, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
 9. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w § 3 ust. 6 pkt 1, 2,3.
 10. Członek Spółdzielni obowiązany jest w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w § 3 ust. 6 pkt 1, 2, 3, do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego poniższe informacje:
 - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
 - 2) stan cywilny w przypadku osoby fizycznej,
 - 3) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje bądź będzie przysługiwało mu prawo,
 - 4) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę i adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 3,
 - 5) PESEL osoby fizycznej,
 - 6) NIP i numer KRS osoby prawnej,
 - 7) imiona i nazwiska oraz numer PESEL osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 3,
 - 8) numer telefonu, adres e-mailowy.
 11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. Brak informacji o zmianie danych, nie może powodować negatywnych skutków prawnych dla Spółdzielni.
 12. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17¹⁹ usm i do ułamkowego udziału we współwłasności.
 13. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
 14. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo 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 prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze. Jeżeli żadna z uprawnionych osób nie zgłosi się do Spółdzielni i członek nie zostanie przez nich wskazany, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu termin, nie dłuższy niż 12 miesięcy. Po bezskutecznym upływie tego terminu wyboru członka dokonuje Spółdzielnia.

15. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub niektóre są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w § 3 ust. 13.

§ 4

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu wyodrębnionego jest złożenie deklaracji członkowskiej.
2. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Podpisana przez osobę przystępującą do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
 - 2) stan cywilny dotyczy osoby fizycznej,
 - 3) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje bądź będzie przysługiwało jej prawo,
 - 4) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę i adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 3,
 - 5) PESEL osoby fizycznej,
 - 6) NIP i numer KRS osoby prawnej,
 - 7) imiona i nazwiska oraz numer PESEL osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 3,
 - 8) numer telefonu, adres e-mailowy.
4. O zmianie danych wskazanych w deklaracji członkowskiej członek jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. Postanowienia § 3 ust. 10 stosuje się odpowiednio.
5. Uchwałę w przedmiocie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd lub Rada Nadzorcza (w przypadku Zarządu jednoosobowego) w terminie do 3 miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
6. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania.
7. W zakresie odwołań od uchwał o odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, zapisy § 9 stosuje się odpowiednio.
8. Decyzja Rady Nadzorczej i odpowiednio Walnego Zgromadzenia jest ostateczna.
9. O podjętej uchwale Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę w formie pisemnej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały.

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

§ 5

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni dla wszystkich członków są jednakowe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje w szczególności:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia, zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw, a także zgłaszania projektów uchwał,
 - 3) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi w granicach określonych przepisami prawa i w sposób nie naruszający przepisów ustawy o ochronie danych osobowych. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
 - 4) prawo zaznajamiania się w siedzibie Spółdzielni z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi w granicach określonych przepisami prawa i w sposób nie naruszający przepisów ustawy o ochronie danych osobowych,
 - 5) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu albo mającymi na celu pokrzywdzenie jej członka,
 - 6) prawo do przeniesienia własności lokalu,
 - 7) prawo do odwołania się od uchwał organów Spółdzielni w terminach określonych w Statucie,
 - 8) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
 - 9) prawo do korzystania ze świadczeń Spółdzielni w pełnym zakresie statutowej działalności,
 - 10) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członka,
 - 11) prawo korzystania z innych uprawnień określonych w Statucie.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.

§ 6

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany w szczególności:
 - 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego,
 - 2) zawiadamić pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych członkowskich, o których mowa w § 3 ust. 9 i § 4 ust. 6,
 - 3) wnieść należne wkłady,
 - 4) uiszczać terminowo wszelkie opłaty określone w usm, w niniejszym Statucie i uchwałach właściwych organów Spółdzielni,
 - 5) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
 - 6) utrzymywać zajmowany przez siebie lokal w należyтым stanie oraz współdziałać w ochronie dobra wspólnego,
 - 7) przestrzegać regulaminu porządku domowego i innych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni,
 - 8) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym osobom,
 - 9) na żądanie Zarządu zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje oraz dokonania odczytów urządzeń pomiarowych i rozliczeniowych,
 - 10) informować na piśmie o ilości osób wspólnie zamieszkałych w lokalu,
 - 11) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie bądź umowie zawartej ze Spółdzielnią.
2. Nie wykonywanie przez członka Spółdzielni jego ustawowych i statutowych obowiązków, w szczególności skutkuje obowiązkiem naprawienia wynikłej stąd szkody.

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) Wystąpienia za wypowiedzeniem:
 - a) członek Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie,
 - b) za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia,
 - c) okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu wypowiedzenia.
 - 2) Skreślenia:
 - a) członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć,
 - b) osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia jej ustania,
 - c) skreślenia dokonuje Zarząd.
 - 3) Ustania członkostwa z mocy prawa z chwilą:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,

- e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. 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. Postanowienia powyższe stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
 3. O ustaniu członkostwa Zarząd Spółdzielni zawiadamia byłego członka niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 2 miesięcy, od daty powzięcia wiadomości przez Spółdzielnię o zdarzeniu wywołującym skutek ustania członkostwa.

§ 8

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej- także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby, z czynności tych sporządza się protokół.
3. Osoba korzystająca z lokalu po wcześniejszym uzgodnieniu terminu powinna udostępnić Spółdzielni w celu zastępczego wykonywania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE.

§ 9

1. Od uchwał podejmowanych przez organy Spółdzielni w sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje wyłącznie do organu bezpośrednio wyższego.
2. Wnioski skierowane przez członków do Zarządu powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a w przypadku spraw o znacznym stopniu złożoności, w ciągu 2 miesięcy od dnia ich wniesienia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zobowiązany jest zawiadomić zainteresowanego członka na piśmie.
3. Uchwała odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie wniesione po terminie nie podlega rozpoznaniu.
4. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza w terminie do 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni doręcza zainteresowanemu członkowi w terminie 14 dni, od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni, od dnia jej doręczenia. Postanowienie ust. 2 zd. 2 stosuje się odpowiednio. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. W pozostałych przypadkach odwołanie powinno być rozpatrzone nie później, niż w ciągu 12 miesięcy od dnia jego wniesienia.

DZIAŁ III. PRAWO DO LOKALU

ROZDZIAŁ 1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

§ 10

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w usm oraz w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni i jego małżonka. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
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 tego prawa.
5. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych,
 - 5) ustalenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu, ostatecznie- po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ustawowo określonym terminie.
6. Osoba, o której mowa w ust. 5 wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba o której mowa w ust. 5 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 11

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku ustania członkostwa.
2. Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:

- 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 30 za okres co najmniej 6 miesięcy,
- 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu Regulaminowi używania lokali, a także porządku domowego albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa.
4. Po wygaśnięciu prawa do lokalu osoby, którym przysługiwał tytuł prawny do lokalu oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu, które prawa swoje wywodziły od uprawnień osób, którym prawo wygasło, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 12

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. W przetargu mogą uczestniczyć członkowie Spółdzielni jak i osoby nie będące członkami Spółdzielni.
3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. 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.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli osoba:
 - 1) której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ usm,
 - 2) o której mowa w art. 15 ust. 2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
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, którą 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 § 10 ust. 5 pkt 1, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalna kwota umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 30, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu, sporządzenia świadectwa energetycznego lokalu i innych zobowiązań i wierzytelności wobec Spółdzielni.
8. Warunkiem wypłaty, po której mowa w ust. 6, jest opróżnienie lokalu.
9. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na postawie ust.1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 10 ust. 6.

10. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
11. W przypadku, o którym mowa w ust. 9, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługującej innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
12. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 9 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
13. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 13

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

§ 14

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub w wyniku unieważnienia byli małżonkowie mają obowiązek zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło w wyniku podziału ich majątku wspólnego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni byli małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 31.

§ 15

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało im obojgu, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. Małżonek, o którym mowa w ust. 1, w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń z tytułu wkładu mieszkaniowego bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

§ 16

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w Statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest: zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu ze zmarłym uprawnionym.
3. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczności, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 31.
6. Osoba uprawniona, której roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zostało uwzględnione, zobowiązana jest do wniesienia zwaloryzowanego do wartości rynkowej, wkładu mieszkaniowego na zasadach określonych w § 12 ust. 10.
7. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3 Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 12 ust. 6 i 7.
8. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom, o których mowa w ust. 3 przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

ROZDZIAŁ 2.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU

§ 17

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokali jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawa 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.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali o statusie własnościowego prawa dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 18

1. Jeżeli 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 spółdzielnice własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 19

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, którą Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się wszystkie należności i obciążenia prawa do lokalu, w szczególności nie wniesioną przez osobę, której prawo to przysługiwało, 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.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest jego opróżnienie. Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasło następuję w trybie § 11 ust. 4.

§ 20

Postanowienia zawarte w przepisach rozdziału 2 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży.

ROZDZIAŁ 3. NAJEM LOKALI

§ 21

Najemcami lokali mogą być osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej.

§ 22

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcami Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
3. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji zabezpieczającej. Wysokość i termin wpłaty kaucji zabezpieczającej ustala Zarząd.
4. W przypadku wielości ofert wyboru najemcy dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 23

Postanowienia niniejszego działu stosuje się odpowiednio do umów o oddanie w dzierżawę nieruchomości.

ROZDZIAŁ 4. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 24

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 10 ust. 5, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni 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, o których mowa w § 31.
2. Spółdzielnia zawiera umowę 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 lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go poprzednicy prawni.

ROZDZIAŁ 5. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 25

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 31.
2. Spółdzielnia zawiera umowę 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 lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go poprzednicy prawni.

3. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udział przypada na każde miejsce postojowe.

ROZDZIAŁ 6.

UMOWA O BUDOWĘ LOKALU

§ 26

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna w szczególności zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić postawę 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) postanowienie dotyczące wypowiedzenia przez Spółdzielnię umowy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Postanowienie ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie ustawowo określonych od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§27

1. Z chwilą zawarcia umowy, której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlanych albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 28

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

§ 29

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności odrębną własność lokalu, w terminie ustawowo określonym, po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie ustawowo określonym 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, która podpisała umowę o budowę lokalu, jeżeli wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Ustanowienie na rzecz osoby odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

ROZDZIAŁ 7.

OPLATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 30

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lokalu lub jego części nie wymaga zgody ze strony Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, wówczas wynajmujący obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 31

1. Członkowie w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.
2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo- kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 10.
3. Koszty związane z lokalami użytkowymi i mieszkalnymi w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu

nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 10.

4. 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 poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali oraz podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, koszty podstawowego pakietu TV, instalacji domofonowych oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
5. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
6. 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 poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
7. 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 poprzez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 4 lub 5.
8. Właściciele lokali nie będący 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. Obowiązki te wykonują poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 *usm.*
9. Wysokość stawek opłaty za używanie lokali oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia ustala i rozlicza odrębnie dla każdej nieruchomości.
10. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w spłacie kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego, przypadającego na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.
11. Opłaty o których mowa w tym paragrafie powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 30-go dnia każdego miesiąca.
12. Od nie wpłaconych terminowo należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. Odsetki nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Zarząd może w wyjątkowych wypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek, pod warunkiem uregulowania należności głównej.
13. Osoba zobowiązana nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłatami należnymi Spółdzielni.
14. Wszelkie potrącenia lub niedopłaty w zakresie naliczeń opłat stałych lub zaliczkowych traktowane są jako zaległości.

15. Wszelkie nadpłaty w zakresie rozliczeń z tytułu naliczeń opłat stałych lub zaliczkowych na lokalu mogą być przeznaczone na pokrycie zaległości tegoż lokalu.
16. Za opłaty solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będących członkami Spółdzielni odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

DZIAŁ IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 32

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczny kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejną największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.

ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 33

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno zawierać imiona, nazwisko, adres zamieszkania mocodawcy oraz imiona, nazwisko adres zamieszkania oraz numer i serię dowodu osobistego pełnomocnika, a także upoważnienie do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia wraz w wykonaniem prawa głosu. Pełnomocnictwo powinno być opatrzone czytelnym, własnoręcznym podpisem mocodawcy. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu na Walnym Zgromadzeniu.
3. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, kulturalnej i oświatowej Spółdzielni, w tym także podejmowanie uchwał w zakresie uczestniczenia w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatowo-kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach,
 - 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

- 4) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaka Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni,
- 11) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 34

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków Spółdzielni.
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 zawiadamia się członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
7. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
8. Zawiadomienie dokonuje się poprzez umieszczenie zawiadomienia przez osoby upoważnione w skrzynce pocztowej przynależnej do mieszkania członka lub wysłanie pocztą na adres korespondencyjny podany przez członka. Zawiadomienia dokonuje się także poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni. Dodatkowo zawiadomienie publikuje się na klatkach schodowych i na stronie internetowej Spółdzielni.
9. Członek ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
10. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu Spółdzielni na co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznanie się z tymi dokumentami.

§ 35

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, o których mowa w ust. 1 powinny być wykładane, co najmniej 14 dni przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 36

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w § 35 Statutu Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 4.
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których przepisy ustawy wymagają większości kwalifikowanej.
4. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 37

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza w głosowaniu jawnym wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 38

1. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje prowadzenie obrad Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie większością głosów może skreślić z porządku obrad określone sprawy lub zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje większością głosów.

§ 39

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni uczestniczących w obradach następujące komisje:
 - 1) Mandatowo-skrutacyjną w składzie 3 osób, do zadań której należy:
 - a) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
 - b) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni, przedstawicieli członków nie posiadających pełnej zdolności do czynności prawnych lub posiadających ograniczoną zdolność do czynności prawnych,
 - c) dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i poddanie ich do wiadomości oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania jawnego lub tajnego,
 - d) sporządzenie alfabetycznej listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do Rady Nadzorczej Spółdzielni i na zjazd delegatów związku.
 - 2) Uchwał i wniosków w składzie 3 osób, do zadań której należy:
 - a) rozpatrywanie projektów uchwał pod względem formalnym i rzeczowym,
 - b) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawienie ich wraz ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu,
2. Komisje wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przekazują Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 40

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół, stwierdzający prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolność do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wniesioną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po zreferowaniu każdej ze spraw Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
5. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
6. Czas wystąpienia w dyskusji nie może trwać dłużej niż 3 minuty. W uzasadnionych przypadkach Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia do 5 minut.
7. Poza kolejnością Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu członkom Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
8. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas. W przypadku nie zastosowania się osoby zabierającej głos do uwag, Przewodniczący odbiera jej głos.
9. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

10. Poza kolejnością Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu także w sprawach formalnych. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się w szczególności wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez przeprowadzania dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) przerwania obrad i odroczenia ich na inny termin,
 - e) przeprowadzenia głosowania tajnego,
 - f) zarządzenia przerwy,
 - g) w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowania.
11. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu komisji uchwał i wniosków w celu przedstawienia projektów uchwał i zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków.
12. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
13. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 41

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części walnego zgromadzenia nie dłuższy niż 30 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do zawiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwane go Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach, co najmniej na 14 dni przed dniem odbycia przerwane go Walnego Zgromadzenia.

§ 42

1. W przypadku wyborów do Rady Nadzorczej Przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa do zgłaszania kandydatów.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Kandydat do Rady Nadzorczej składa oświadczenie o wyrażeniu zgody na kandydowanie, o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni i o braku zadłużenia wobec Spółdzielni.
4. Członek zgłaszający kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu obowiązany jest przedłożyć jego pisemną zgodę na kandydowanie wraz z oświadczeniem o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni i braku zadłużenia wobec Spółdzielni.
5. Zgłoszonych kandydatów komisja mandatowo-skrutacyjna wpisuje na listę w porządku alfabetycznym ich nazwisk.
6. Głosowanie w wyborach do Rady Nadzorczej przeprowadzane jest przy pomocy ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej.
7. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia.

8. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż miejsc w Radzie Nadzorczej,
 - b) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez komisję mandatowo-skrutacyjną,
 - c) karta wyborcza jest przekreślona,
 - d) karta wyborcza jest uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos.
9. Karta do głosowania jest ważna, jeżeli została na niej równa lub mniejsza liczba nie skreślonych kandydatów.
10. Członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
11. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę głosów oddanych ogółem, w tym liczbę głosów ważnych i nie ważnych oraz liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 43

Postanowienia § 42 Statutu stosuje się odpowiednio przy wyborach delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 44

1. Wnioski i opinie w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
2. Zgłoszone wnioski i opinie wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni.
3. Po wyczerpaniu porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza zamknięcie obrad.

§ 45

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres 10 lat.
3. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalany za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zebraniu powinni być uprzedzeni.

§ 46

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwał 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.

ROZDZIAŁ 2.
RADA NADZORCZA

§ 47

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 48

1. Rada Nadzorcza liczy od 3-5 członków wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie, spośród nieograniczonej liczby kandydatów, będących członkami Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru do Rady Nadzorczej pracownika Spółdzielni jest nieważna.
6. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

§ 49

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
2. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję odbywającego się w 3 roku od jej wyborów.

§ 50

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 25% minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Członkowie Rady Nadzorczej wykonujący czynności związane z funkcją w Radzie, otrzymują wynagrodzenie podwyższone o:
 - a) przewodniczący Rady Nadzorczej- 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - b) sekretarz Rady Nadzorczej- 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - c) zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej- 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, a w przypadku faktycznego zastępowania w czynnościach przewodniczącego- 20%.
2. Łączne wynagrodzenie z podwyższeniem nie może przekraczać minimalnego wynagrodzenia za pracę.
3. Wynagrodzenie płatne jest do 10-go każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.
4. Wynagrodzenie wypłacane jest bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady, co najmniej w jednym posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu.
5. Jeżeli w danym miesiącu nie odbyło się żadne posiedzenie Rady Nadzorczej, wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje.

§ 51

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji Rady Nadzorczej, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) zrzeczenia się mandatu,
 - b) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - c) odwołania większością 2/3 głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu,
 - d) zawarcia ze spółdzielnią umowy o pracę.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru do końca kadencji innego członka Rady Nadzorczej, wówczas gdy skład osobowy Rady Nadzorczej spadł poniżej 3 osób.

§ 52

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych, uchwalanie programów budownictwa mieszkaniowego, zatwierdzanie przedsięwzięć inwestycyjnych i ich założeń organizacyjno-finansowych, a także zatwierdzanie planów rzeczowo finansowych podejmowanych inwestycji,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań i bilansu,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) prowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, w tym w sprawie zabezpieczenia kredytu,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 5) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
 - 7) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w tym funduszy celowych i ustalenie wysokości opłat za lokale,
 - 8) uchwalenie zasad rozliczania kosztów budowy i zatwierdzania wysokości wkładów,
 - 9) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 10) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 11) ustalanie wysokości wszystkich składników wynagrodzenia dla członków Zarządu Spółdzielni oraz innych świadczeń związanych z pracą,
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy takich czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 13) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu i skarg na jego działalność,

14) uchwalenie regulaminów normujących określone dziedziny działalności Spółdzielni w tym:

- a) regulaminu Zarządu Spółdzielni,
- b) regulaminu Rady Nadzorczej,
- c) (wykreślony),
- d) regulaminu gospodarki finansowej,
- e) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz ustalania opłat za używanie lokali,
- f) regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania,
- g) regulaminu rozliczania zużycia wody zimnej i ciepłej,
- h) regulaminu porządku domowego,
- i) regulaminu przetargów organizowanych przez Spółdzielnię,
- j) regulaminu najmu i używaniu lokali, urządzeń i pomieszczeń wspólnych pozostających w zasobach Spółdzielni,
- k) innych regulaminów stosownie do zaistniałych potrzeb,

15. uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez właściwy organ i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,

16. wykonywanie innych czynności przewidzianych postanowieniami Statutu.

2. W celu wykonywania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 53

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na 3 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, w terminie 14 dni po wyborze nowej Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 2 członków Rady Nadzorczej lub wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza jest władna do podejmowania uchwał w obecności, co najmniej 2 członków Rady Nadzorczej, a do zmiany wcześniej podjętych uchwał w obecności, co najmniej 3 członków Rady.
5. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów.
6. W przypadku, gdy liczba głosów oddanych za i przeciw uchwale jest jednakowa, o wyniku głosowania decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

§ 54

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład, którego wchodzi: przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępcy oraz sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni członkowie Zarządu oraz inni goście.

§ 55

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Rady Nadzorczej.

DZIAŁ 3. ZARZĄD

§ 56

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie i Statucie Spółdzielni dla innych organów.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 57

1. Zarząd składa się z jednego do trzech członków Zarządu, w tym Prezesa.
2. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Członek Zarządu może zrzec się pełnionej funkcji członka Zarządu w formie pisemnej rezygnacji.

§ 58

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni.
2. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie: dwaj członkowie Zarządu, jeden członek Zarządu i pełnomocnik lub dwaj pełnomocnicy.
3. Oświadczenia o których mowa w ust. 2 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
4. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej siedzibie albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 4.
PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 59

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.
5. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonych członków Rady Nadzorczej.

DZIAŁ 5.
GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 60

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie z uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie kierunkami rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni, na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 61

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe i statystyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
3. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 62

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,

- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały Rady Nadzorczej oraz fundusze przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 63

1. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, zgodnie z ust. 1, na poszczególne nieruchomości, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 2 ust. 2 pkt 1, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości.
5. 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 i oświatowo-kulturalnej.

ROZDZIAŁ 5. PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE.

§ 64

1. Dotychczasowe przydziały i określone w nich powierzchnie lokali zachowują moc na prawach umowy.
2. Dotychczasowe regulaminy zachowują moc obowiązującą do czasu uchwalenia nowych regulaminów w takim zakresie, w jakim nie są sprzeczne ze Statutem.
3. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 65

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz.593), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2024 r. poz.558).

Statut niniejszy został przyjęty uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni nr 9/WZCz/2025 w dniu 5 czerwca 2025 r.