

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

DZIAŁ I POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „MOTOR”, zwana w dalszej treści Statutu „Spółdzielnią”.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
4. Spółdzielnia prowadzi też działalność społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo-rekreacyjną na rzecz swoich członków i ich środowiska.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Lublin.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze zwanej dalej „Prawem Spółdzielczym” (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwanej dalej „Ustawą” (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.), innych ustaw oraz niniejszego Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 4

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

DZIAŁ II CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 5

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, a także ich potrzeb kulturalnych i bytowych.

§ 6

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD):
 - 1) obsługa nieruchomości – dział 68 PKD
 - 2) budownictwo – sekcja F PKD
 - 3) pośrednictwo pieniężne – grupa 64.1 PKD
 - 4) transport lądowy oraz transport rurociągowy – dział 49 PKD
 - 5) działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją – sekcja S PKD
2. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie, a w jej ramach w szczególności:
 - a) zarządza nieruchomościami, stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków, na podstawie art. 27 ust. 2 Ustawy.



- b) zarządza innymi nieruchomościami na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
- c) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w szczególnych przypadkach w użytkowanie wieczyste,
- d) prowadzi zakłady produkcji pomocniczej i zakłady budowlano-remontowe,
- e) buduje lub nabywa lokale użytkowe, urządzenia i budynki oraz budowle pomocnicze, gospodarcze i inne, niezbędne dla realizacji tych celów,
- f) wdzierza członkom i innym osobom grunty, stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
- g) zaciąga kredyty, również w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym, na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych Spółdzielni,
- h) prowadzi działalność społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo-rekreacyjną,
- i) prowadzi obsługę inwestycyjną,
- j) buduje lub nabywa domy mieszkalne w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, ich wynajmowania lub sprzedaży, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.

ROZDZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

DZIAŁ I POWSTANIE CZŁONKOSTWA

§ 7

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 14 ust. 3 statutu.
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 lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 8

1. 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 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
2. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.



§ 9

1. 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, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 Ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Przepisy § 7 i § 9 ust. 1 statutu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ Ustawy, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ Ustawy.

§ 10

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać dane:
 - a) imię i nazwisko
 - b) miejsce zamieszkania i adres do korespondencji
 - c) adres lokalu w zasobach Spółdzielni
 - d) PESEL lub KRS, NIP
 - e) telefon kontaktowy
 - f) adres email.Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w ust. 1.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków



w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 10¹

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający:
 - a) ich imiona i nazwiska
 - b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało członkowi prawo
 - c) wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat o których mowa w § 73 Statutu (w załączniku)
 - d) datę powstania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków
 - e) datę ustania członkostwa
 - f) zmiany danych w zakresie objętym rejestrem członków.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

DZIAŁ II

PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKA SPÓŁDZIELNI

§ 11

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania, w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 4) prawo do otrzymania, w sposób wskazany w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo do zaznajamiania się z protokołami obrad organów Spółdzielni, w tym Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów, zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 8¹ ust. 2 ustawy.
 - 7) prawo do zaznajamiania się z rejestrem członków Spółdzielni,
 - 8) prawo do zaznajamiania się z protokołami lustracji oraz rocznymi sprawozdaniami finansowymi,
 - 9) prawo do zaznajamiania się z umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust. 4,
 - 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, w sposób i terminach określonych w Statucie,
 - 11) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, ze wszystkich urządzeń wspólnych i usług Spółdzielni,



- 12) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
 - 13) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, po spełnieniu wszelkich wymogów określonych Ustawą i niniejszym Statutem,
 - 14) z chwilą podpisania ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu – roszczenie o ustanowienie odrębnej własności,
 - 15) prawo zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w Ustawie,
 - 16) prawo przysłuchiwania się obradom Rady Osiedla i Rady Nadzorczej, w miarę możliwości organizacyjnych i technicznych, oraz dopuszczalności prawnej z uwagi na temat obrad.
3. Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane Prawem Spółdzielczym, Ustawą lub niniejszym Statutem.
 4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do faktur i 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.
 5. Za osobę nieposiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych, czynności prawnych dokonuje jej przedstawiciel ustawowy. Osoba ta oraz jej przedstawiciel, o ile nie jest członkiem Spółdzielni, nie może pełnić funkcji w organach Spółdzielni.
 6. Osoby prawne, będące członkami Spółdzielni, działają zgodnie z przepisami określającymi sposób ich reprezentacji.
 7. Członek jest obowiązany:
 - 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) współpracować z organami samorządowymi i pracownikami Spółdzielni nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
 - 3) (skreślono),
 - 4) (skreślono),
 - 5) uiszczać terminowo wszelkie opłaty określone w Ustawie i w niniejszym Statucie,
 - 6) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 7) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie oraz pisemnie powiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu i o wszystkich innych zmianach, dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli mają one wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz Spółdzielni,
 - 8) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z lokali bądź ich części,
 - 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych, zawartych w deklaracji członkowskiej,
 - 10) dbać o rozwój i dobro Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 - 11) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
 - 12) (skreślono).
 8. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone Prawem Spółdzielczym, Ustawą lub niniejszym Statutem.

§ 11¹

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. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu, nie będącego członkiem Spółdzielni.
 - 3) odczytu urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu,
 4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia, w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
 5. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku, obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni, w uzgodnionym terminie, przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
 6. W okresie używania lokalu zamiennego, członek Spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
 7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 i 6, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

DZIAŁ III WPISOWE I UDZIAŁY

(skreślono). § 12

(skreślono). § 13

DZIAŁ IV USTANIE CZŁONKOSTWA

- § 14
1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do

- lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 43 statutu;
 - 7) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 27 statutu;
 - 8) zrzeczenia się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 9) upływu okresu wypowiedzenia członkostwa dokonanego przez właściciela lokalu.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 Ustawy. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b Prawa Spółdzielczego dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
 3. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
 4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również na skutek śmierci członka – osoby fizycznej, od dnia w którym nastąpiła śmierć, a w odniesieniu do osoby prawnej – ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 15

1. Członek, któremu przysługuje prawo odrębnej własności może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Okres ten może być skrócony za zgodą stron.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 15¹

(skreślono).

§ 16

Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 17

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

§ 18

(skreślono).

(skreślono).

§ 18¹

(skreślono).

§ 19

DZIAŁ V POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 20

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie, wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
4. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza, najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej, wraz z jej uzasadnieniem, Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej, podjęta w trybie odwoławczym, jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej doręczenia, wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
7. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 21

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na wskazany adres, wynikający z akt członkowskich. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu bądź odmowa przyjęcia korespondencji, mają moc prawną doręczenia.

§ 22

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.



ROZDZIAŁ III PRAWA DO LOKALI

DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 23

Spółdzielnia może:

- 1) zawierać umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 1¹⁾ (skreślono),
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, również osobom które nie są członkami Spółdzielni w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 23¹

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, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 24

(skreślono).

§ 25

(skreślono).

DZIAŁ II SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 26

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

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 27

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 ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 28

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 27 ust. 1 pkt 1 statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wniesionych 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. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 Ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 Ustawy, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 Ustawy, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o rozszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 Ustawy.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z w art. 11 ust. 2¹ i 2² Ustawy.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 30

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa

- do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 31

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 73 statutu.

§ 32

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

§ 33

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

§ 34

(skreślono).

§ 34¹

(skreślono).

§ 34²

(skreślono).

DZIAŁ III

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 35

1. W budynkach, stanowiących własność Spółdzielni, członkom przysługuje prawo użytkowania przydzielonych im lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. (skreślono).
3. (skreślono).
4. (skreślono).

§ 36

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.



2. (skreślono).
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. (skreślono).
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.
6. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

(skreślono). § 36¹

(skreślono). § 36²

(skreślono). § 36³

§ 37
Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

- § 38
1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do osoby fizycznej albo prawnej.
 2. (skreślono).
 3. (skreślono).
 4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono współmałżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
 5. Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się analogicznie § 48 Statutu.

§ 39
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa w przypadku:
1) Zrzeczenia się tego prawa zgłoszonego na piśmie do Spółdzielni przez uprawnionego,
2) Ustanowienia prawa odrębnej własności tego lokalu i przeniesienia na rzecz uprawnionego prawa odrębnej własności tego lokalu.

- § 40
1. W razie śmierci członka, spadkobierca powinien, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, przedstawić Spółdzielni postanowienie o stwierdzeniu nabycia prawa do spadku.
 2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, mogą oni:

- 1) po uprawomocnieniu się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, dokonać działu spadku; spadkobierca, któremu przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni – nabywa członkostwo w Spółdzielni
- 2) 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 wyznaczy przedstawiciela, który może również ubiegać się o członkostwo w Spółdzielni .
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia prawa do spadku. Jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, nabywa członkostwo w Spółdzielni.

§ 41

1. W przypadkach, gdy Ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 42

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie § 39 pkt 1, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.



DZIAŁ IV PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 43

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 zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) inne postanowienia określone w statucie.
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 jej 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. Przepisy 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 nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 44

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 43, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część. Przepisy § 46 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 45

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 43 statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 43 statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 43 ust. 1 statutu, 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 inaczej.

§ 46

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 43 ust. 1 statutu albo nabywcy ekspektatywy własności, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 43 ust. 1 statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 47

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.

§ 48

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu 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. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. 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.

§ 48¹

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

§ 48²

Przepisy niniejszego działu statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.



DZIAŁ V WYNAJEM LOKALI

§ 49

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże, członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym, niebędącym członkami Spółdzielni.
2. (skreślono).
3. W przypadku wielości ofert na najem lokalu użytkowego, decydującym kryterium jest najkorzystniejsza oferta, zgodna z interesami i potrzebami członków zamieszkałych w osiedlu.
4. (skreślono).

§ 50

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

DZIAŁ VI ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 51

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne, nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli członkowie spełniają wymogi Statutu.
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 mieszkania, w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

DZIAŁ VII SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

§ 52

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

§ 53

(skreślono).

RODZIAŁ IV PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 53¹

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka odrębną własność lokalu.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego odrębną własność lokalu.
3. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia odrębnej własności do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich odrębnej własności lokalu, nawet, jeśli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.
4. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki, ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych, obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
5. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu, stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

DZIAŁ I PRZEKSZTAŁCENIE SPÓLDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO NA PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 54

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) Spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 Ustawy, 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 art. 4 ust. 1 Ustawy.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni,
 3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 55

Członkom, którzy przekształcili lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu lub na rzecz, których ustanowiono prawo odrębnej własności po dniu 23 kwietnia 2001 roku nie przysługuje rozliczenie kwot wpłaconych z tego tytułu.

DZIAŁ I¹ (skreślono)

(skreślono).

§ 55¹

(skreślono).

§ 55²

DZIAŁ II SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, W TYM GARAŻU

§ 56

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) Spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo



- własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

ROZDZIAŁ V WKŁADY

DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 57

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i innych zobowiązaniach Spółdzielni, związanych z budową, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach, której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.

Ustalenie kosztów budowy lokalu dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji,
- 2) ostatecznie – w terminie 3 miesięcy po zakończeniu i ostatecznym rozliczeniu inwestycji – na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych.

§ 58

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

CZEŚĆ I WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 59

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy, przypadającym na lokal członka, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzenia części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu

- mieszkania sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu członka, obowiązany on jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
3. (skreślono).
 4. W przypadku modernizacji budynku, członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, zobowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy, według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.

A. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO

§ 60

1. 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 73 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 61

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ Ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ Ustawy;
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 Ustawy, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz

- kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. 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.
 6. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3, jest opróżnienie lokalu.
 7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie 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 art. 10 ust. 2 Ustawy.
 8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
 9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 10. 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. 7, 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.
 11. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 62

(skreślono).

§ 63

(skreślono).

§ 64

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 65

(skreślono).

CZĘŚĆ II WKŁADY BUDOWLANE

§ 66

1. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy, przypadająca na lokal członka. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu, wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.

§ 67

Członek ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości i terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w Statucie.

B. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO

§ 68

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa, przy uwzględnieniu terminów i warunków określonych w Statucie.
2. (skreślono).
3. Wartość rynkową lokalu ustala biegły rzeczoznawca na koszt osoby uprawnionej.

§ 69

1. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalonej w sposób przewidziany w § 68 ust. 3, potrąca się nie wniesioną przez członka 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.
2. Przysługująca uprawnionemu równowartość prawa do lokalu, ustalona w sposób określony w § 68 ust. 1, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy, obejmującego dany lokal w trybie przetargu.

§ 70

(skreślono).

§ 71

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

§ 72

Roszczenie o wypłatę wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, nie wcześniej jednak, niż po uzyskaniu środków ze zbycia prawa do lokalu.

ROZDZIAŁ VI

OPLĄTY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 73

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. 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.
5. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
6. 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. 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.

§ 74

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali, przez wnoszenie wkładów budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami Statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji, uiszczają oni opłaty określone w § 73 ust. 1 albo ust. 3.

§ 75

1. Opłaty, o których mowa w § 73 i § 74 wnosi się, co miesiąc do końca miesiąca w kasie Spółdzielni lub do dnia 25 tego miesiąca dla płatności w innej formie niż w kasie Spółdzielni.



2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 73, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 2¹. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 73, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Od niezapłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
4. Członek Spółdzielni nie może samowolnie potrącać należności, przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu. Potrącenie jest możliwe za zgodą Spółdzielni, wyrażoną w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
5. W przypadku wystąpienia nadwyżki, w wyniku rozliczenia rzeczywistych kosztów i naliczonych zaliczek na poczet opłat w danym lokalu, w pierwszej kolejności jest ona przeznaczana na pokrycie zaległości w opłatach bieżących związanych z lokalem, następnie może zostać przeznaczona na pokrycie należności, które nastąpią w danym miesiącu i miesiącach następnych. Na żądanie lokatora, nadwyżka jest mu wypłacana w wysokości pomniejszonej o kwotę należną Spółdzielni z tytułu opłat już wymagalnych.
6. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować uchwały o wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej (aktualnej) wysokości.

§ 76

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 73 i § 74 Statutu, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianymi do poniesienia w danym roku, w skali wyodrębnionych nieruchomości w ramach osiedli. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o rozdzieleniu ww. kosztów w skali poszczególnych nieruchomości, w przypadku ich wyodrębnienia.
2. Szczegółowe zasady ustalania planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien, między innymi, określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą może być, w zależności od specyfiki danego kosztu: 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, 1 m³ wody, 1 lokal lub udziały w nieruchomości. Regulamin powinien również przewidywać rozliczanie dostaw energii – na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych.
3. Różnica, między kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w osiedlu lub nieruchomości, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 76¹

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą, o których mowa w Statucie, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może, w trybie procesu sądowego, żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania

cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ VII

ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 77

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań 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 mają charakter trwałe i podnoszą 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.

§ 78

1. 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.
2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia i uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym. Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu.

ROZDZIAŁ VIII

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 79

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. W ramach Spółdzielni, osiedla są jednostkami wyodrębnionymi organizacyjnie i finansowo, nie stanowią jednak odrębnego podmiotu gospodarczego. Wyodrębnienie osiedli jest niezależne od podziału na nieruchomości, dokonanego zgodnie z art. 41 ustawy i nie narusza zasad zarządzania tymi nieruchomościami.
3. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości, użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali, niebędącym członkami Spółdzielni, odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:
 - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowanej budynkami i innymi urządzeniami,

- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu, związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu Cywilnego,
- 3) nieruchomości niezabudowane.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki, przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, ewidencjonowane są odrębnie dla każdego osiedla. Środki te mogą być wydatkowane, w szczególności na koszty ogólne Spółdzielni lub na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków danego osiedla oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. O przeznaczeniu środków decyduje Walne Zgromadzenie.
6. Nieruchomości podlegające ustawie o własności lokali na podstawie art. 26 ustawy nie mają prawa do pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 5 i nie są uwzględniane w ich rozliczeniu.

§ 80

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów finansowych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. (skreślono).

§ 81

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy, na którym Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, to jest na dzień 9 września 2017 r. należące do członków, którzy je zgromadzili,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
 - 4) fundusz remontowy
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe uchwałami Walnego Zgromadzenia.
3. Spółdzielnia może tworzyć fundusze przewidziane odrębnymi przepisami, w tym:
 - fundusz świadczeń socjalnych.

§ 82

1. (skreślono).
2. W przypadku likwidacji Spółdzielni, podział funduszu zasobowego innego majątku Spółdzielni między członków oraz byłych członków, którym członkostwo wygasło w roku otwarcia likwidacji, następuje proporcjonalnie do okresu, przez który Spółdzielnia dysponowała udziałami członka (staż udziałowy).
3. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz udziałowy.



§ 83

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 83¹

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 Ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 Ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 83²

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy,
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

ROZDZIAŁ IX

ORGANY SPÓŁDZIELNI

DZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 84

1. Organami Spółdzielni są:
 - A) Walne Zgromadzenie,
 - B) Rada Nadzorcza,
 - C) Zarząd,
 - D) Rady Osiedli,
 - E) Komitety Domowe.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 lit. „B” i „C” dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Kandydaci do Zarządu, Rady Nadzorczej i Rad Osiedli, przed umieszczeniem ich nazwisk na listach wyborczych, składają pisemne oświadczenia, że nie naruszają zakazu

- konkurencji, a nadto kandydaci do Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia o niekaralności.
4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów, w danym osiedlu.
 5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni określone w ust. 1 lit. B, C, D, E, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw”.
 6. Członek – osoba fizyczna, nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych – nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczy przez swojego przedstawiciela ustawowego.
 7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 85

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Walne Zgromadzenie, którego porządek obrad przewiduje realizację obowiązków określonych w § 86 pkt 2 lub wybory do Rady Nadzorczej odbywa się obligatoryjnie w częściach.
3. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Decyduje miejsce zameldowania lub pisemne oświadczenie członka.
5. Zgłoszenie kandydata do Rady Nadzorczej i delegata na zjazd Związku Rewizyjnego dokonywane jest na piśmie z podaniem imienia, nazwiska osoby zgłaszającej i kandydata, ze wskazaniem organu, do którego zgłaszany jest kandydat.

§ 85'

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego zgromadzenia.
2. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.

5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 86

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie realizacji wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnianie Zarządu do działań w tym zakresie.
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, w szczególności nabywania akcji i udziałów,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, ze wskazaniem celów tych zobowiązań.
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
- 10) rozpatrywanie odwołań w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą, jako organ pierwszej instancji,
- 11) uchwalanie wszelkich zmian statutowych,
- 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, z zastrzeżeniem, że:
 - 1) kadencja delegatów trwa 3_lata,
 - 2) z każdego uczestnictwa w spotkaniu w Związku, delegaci składają ustne sprawozdanie Radzie Nadzorczej,
 - 3) raz w roku, na Walnym Zgromadzeniu, delegaci składają sprawozdanie z działalności w Związku.
- 13) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawach wyodrębniania osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia i wykorzystywania innych funduszy celowych,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia zakładu celowego wraz z zasadami organizacyjno - finansowymi tego zakładu,
- 17) uchylanie uchwał organów statutowych, sprzecznych z postanowieniami Statutu lub prawa,
- 18) wyrażanie zgody na inwestowanie przez Spółdzielnię poza aktualnie administrowanymi nieruchomościami,
- 19) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 20) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej
- 21) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia



§ 87

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd, przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej – wyrażone w formie Uchwały,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni – wyrażone na piśmie z imienną listą członków, ich adresami i podpisami.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone na piśmie, z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono odbyć się w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania, a jeżeli to nie nastąpi – zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 88

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także Krajowa Rada Spółdzielcza, powinni być zawiadomieni na piśmie na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. 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. Członków Spółdzielni powiadamia się poprzez dostarczenie zawiadomień do indywidualnych skrzynek odbiorczych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni oraz ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni. W przypadku wyrażenia pisemnej zgody przez członka Spółdzielni, zawiadomienie, o którym mowa wyżej, dostarcza się drogą elektroniczną na wskazany przez członka adres mailowy. Szczegółowe zasady otrzymywania zawiadomienia drogą elektroniczną określa regulamin uchwalony przez Zarząd.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz wnioski mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, co najmniej, na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania oraz wnioski, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty co najmniej przez 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Projekty uchwał, poprawki do projektów uchwał, żądania dotyczące umieszczenia spraw w porządku obrad oraz wnioski do Komisji Wnioskowej powinny być składane w odrębnych pismach z jednoznacznym określeniem treści i charakteru zgłoszonej inicjatywy.
6. W przypadku Walnego Zgromadzenia, odbywanego w częściach, członkowie zgłaszają kandydatów do Rady Nadzorczej w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenia dokonuje się na drukach dostępnych w siedzibie Zarządu i Administracjach Osiedli. Lista kandydatów poddawana jest pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia. Ustęp 2 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio. W przypadku Walnego Zgromadzenia odbywanego



na jednym posiedzeniu kandydaci do Rady Nadzorczej mogą być zgłaszani do momentu zarządzenia Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia o zamknięciu listy kandydatów.

7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 89

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał, bez względu na liczbę obecnych.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom, w terminach i w sposób określony w Statucie.
 - 1) W przypadku nieudzielenia absolutorium członkowi lub członkom Zarządu, Walne Zgromadzenie obradujące w całości, na wniosek członka spółdzielni może głosować nad odwołaniem danego członka lub członków Zarządu z pełnionej funkcji.
 - 2) W przypadku nieudzielenia absolutorium członkowi lub członkom Zarządu na Walnym Zgromadzeniu obradującym w częściach, Rada Nadzorcza zobowiązana jest przeprowadzić głosowanie nad odwołaniem tych członków Zarządu, w trybie § 98 ust. 1 pkt 17, na posiedzeniu zwołanym w terminie 10 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w § 92² ust. 4.
3. Walne Zgromadzenie odbywane na jednym posiedzeniu może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw, objętych porządkiem obrad. Walne Zgromadzenie na poszczególnych częściach może zmienić kolejność rozpatrywanych spraw objętych porządkiem obrad natomiast nie może wносить o rozszerzenie porządku obrad o nowe punkty, skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia.
4. (skreślono)
5. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał:
 - 1) o zmianie Statutu, połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią – 2/3 głosów,
 - 2) o likwidacji Spółdzielni i przywróceniu działalności Spółdzielni – 3/4 głosów.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej.
7. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

§ 89¹

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący zebrania, jego zastępca, sekretarz i co najmniej dwóch asesorów. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Po dokonaniu wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia Przewodniczący zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad.
4. Prezydium kieruje pracami Walnego Zgromadzenia, zgodnie z niniejszym Statutem i Regulaminem Walnego Zgromadzenia, w oparciu o zatwierdzony porządek obrad.

§ 89²

1. Prezydium Walnego Zgromadzenia zarządza w miarę potrzeby wybór spośród obecnych uczestników następujących komisji:
 - 1) Skrutacyjnej - w składzie co najmniej 3 osób,
 - 2) Wnioskowej - w składzie co najmniej 3 osób,
 - 3) Wyborczej - w składzie co najmniej 3 osób (w przypadku przeprowadzania wyborów),
 - 4) lub inne.
2. Zadaniem Komisji Skrutacyjnej jest:
 - 1) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia oraz listy obecności uczestników, a także ważności ich mandatów oraz przedstawienie Walnemu Zgromadzeniu odpowiedniego sprawozdania i wniosków w tej sprawie,
 - 2) ustalenie wyników głosowań jawnych, odbywanych w trakcie obrad,
 - 3) przeprowadzenie tajnych głosowań i ogłaszanie ich wyników Walnemu Zgromadzeniu.
3. Zadaniem Komisji Wnioskowej jest:
 - 1) przeanalizowanie wniosków zgłoszonych na piśmie w sposób określony w Statucie
 - 2) przedłożenie Walnemu Zgromadzeniu do przegłosowania zgłoszonych wniosków.
4. Zadaniem Komisji Wyborczej jest:
 - 1) ustalenie listy kandydatów wybieranych do organów Spółdzielni,
 - 2) przygotowanie kart wyborczych.

§ 89³

1. Obrady Walnego Zgromadzenia prowadzi przewodniczący Zebrania lub jego zastępca, konsultując się w miarę potrzeby z pozostałymi członkami Prezydium. Każdą sprawę zamieszczoną w porządku obrad referuje wyznaczony członek Zarządu, Rady lub odpowiedzialny pracownik Spółdzielni. Po zreferowaniu sprawy, zamieszczonej w porządku obrad, przewodniczący otwiera dyskusję w tej sprawie.
2. Udzielenie głosu w dyskusji następuje w kolejności zgłoszeń.
3. Przewodniczący obrad może udzielić głosu poza kolejnością zgłoszeń do dyskusji: członkom Rady Nadzorczej, Zarządu Spółdzielni, referentowi sprawy, innym zaproszonym osobom oraz w sprawach formalnych. Za sprawy formalne uważa się sprawy, dotyczące sposobu obradowania i głosowania. W sprawach formalnych mogą zabierać głos tylko dwaj uczestnicy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.

§ 89⁴

1. Wystąpienia w dyskusji nie powinny trwać dłużej niż 5 minut. Uczestnik, zabierający głos po raz drugi w tej samej sprawie, może przemawiać nie dłużej niż 3 minuty. Przewodniczący Zebrania jest uprawniony zwrócić uwagę przemawiającemu, jeżeli w swoim wystąpieniu odbiega od tematu będącego przedmiotem dyskusji, zachowuje się nieodpowiednio lub przekracza ustalony czas wystąpienia, a w przypadku niezastosowania się do uwag przewodniczącego – odebrać mu głos, zagrozić wykluczeniem z Walnego Zgromadzenia i postawić wniosek o wykluczenie z Walnego Zgromadzenia.
2. Przed podjęciem uchwał Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć poprawki, uwagi i opinie do projektów Uchwał, wniesione przez członków, w sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Wnioski zgłoszone zgodnie ze Statutem Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie. W przypadku zgłoszenia dwóch lub więcej wniosków w tej



§ 89⁸

Po wyczerpaniu porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza jego zamknięcie.

§ 90

1. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
2. 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.
3. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy, wskazany w ust. 2, biegnie od dnia tego zawiadomienia, dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
4. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 2, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy, wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżaniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
5. (skreślono).

§ 91

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się niezwłocznie protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Zebrania lub w razie nieobecności którejs z tych osób przez innego członka Prezydium.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni.
3. Protokół przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej, przez 10 lat. Archiwizacji podlegają również nagrania elektroniczne, przechowywane do czasu przyjęcia protokołu przez następne Walne Zgromadzenie.

§ 92

W wypadku obrad Walnego Zgromadzenia w częściach, przepisy § 85 do § 91 stosuje się odpowiednio, z uwzględnieniem zasad, określonych w § 92¹ do 92³.

§ 92¹

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się, wymagana w ustawie lub w Statucie, większość ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu.
2. Wnioski dotyczące lokalnych problemów tylko jednego osiedla mogą być zgłaszane i przegłosowywane zwykłą większością głosów wyłącznie na Zebraniu Osiedlowym. Rozstrzygnięcie nie stanowi uchwały w rozumieniu ust. 1.

§ 92²

1. Po odbyciu wszystkich części Walnego Zgromadzenia, przewodniczący lub w razie jego nieobecności sekretarz ostatniej części Walnego Zgromadzenia zwołuje posiedzenie z udziałem przewodniczących i sekretarzy wszystkich części Walnego Zgromadzenia lub w razie nieobecności którejs z tych osób przez innego członka Prezydium ostatniej



- części. Posiedzenie musi być zwołane w ciągu 14 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
2. Na posiedzeniu, o którym mowa w ust. 1, jego uczestnicy stwierdzają, które z uchwał wynikających z porządku obrad Walnego Zgromadzenia, otrzymały wymaganą Statutem ilość głosów i w związku z tym zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie oraz które z uchwał takiego warunku nie spełniły.
 3. Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie podpisują wszyscy przewodniczący i sekretarze wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
 4. Uczestnicy posiedzenia podpisują protokół z posiedzenia, o którym mowa w niniejszym paragrafie.

§ 92³


O przyjętych lub nieprzyjętych uchwałach, w tym o wynikach wyborów lub głosowaniach w sprawie odwołania przez Walne Zgromadzenie, Zarząd informuje wszystkich członków poprzez wywieszenie ich treści na tablicach ogłoszeń Spółdzielni w ciągu 21 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

B. RADA NADZORCZA

§ 93

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 94

- 
1. Rada Nadzorcza składa się z 12 lub 16 osób, wybranych na 3-letnią kadencję przez Walne Zgromadzenie. Liczbę osób ustala Rada Nadzorcza. W wyniku wyborów, przeprowadzonych na Walnym Zgromadzeniu, do Rady Nadzorczej wchodzi ci kandydaci, którzy spośród kandydatów poszczególnych osiedli, otrzymali największą ilość głosów. Poszczególnym osiedlom przysługuje jednakowa liczba mandatów do Rady Nadzorczej.
 2. Członek Rady Nadzorczej nie może pełnić swojej funkcji dłużej niż dwie kolejne kadencje. Może być ponownie wybrany po przerwie, trwającej co najmniej jedną kadencję.
 3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
 4. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się z dniem wyboru dokonanego na ostatniej części Walnego Zgromadzenia i z tym dniem kończy się kadencja poprzedniej Rady Nadzorczej.

§ 95

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej oraz pracownicy Spółdzielni i ich małżonkowie.
2. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba karana prawomocnym wyrokiem karnym.

§ 96

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,

- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
- 5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią,
- 6) zmiany miejsca zamieszkania poza osiedle, z którego członek został wybrany.

§ 97

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w czasie trwania kadencji, do końca kadencji wchodzi członek, który w wyborach do Rady na tę kadencję otrzymał spośród kandydatów z tego samego osiedla największą w kolejności liczbę głosów.

§ 98

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie sprawozdań okresowych, sprawozdań finansowych, wybór biegłego rewidenta do przeprowadzania badań sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Zarząd i inne jednostki organizacyjne zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania praw członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - d) uczestniczenie w działaniach kontrolnych w Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń pokontrolnych,
 - e) przyznawanie premii członkom Zarządu,
 - f) podejmowanie uchwał w sprawie poddania Spółdzielni lustracji problemowej.
 - 3) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających, w szczególności, wyniki kontroli i oceny sprawozdań finansowych,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
 - 5a) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości lub lokalu oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 6) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i zasad ustalania wkładów na mieszkania,
 - 7) ustalanie zasięgu terytorialnego rzeczowego, tj. budynków i innych obiektów, wchodzących w skład osiedli wyodrębnionych organizacyjnie i gospodarczo,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w administrację zleconą majątku nie stanowiącego własności Spółdzielni,
 - 9) uchwalanie współczynników korekcyjnych do kosztów budowy, w zależności od atrakcyjności lokali w budowanych domach,
 - 10) opiniowanie projektów regulaminów i uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu do uchwalenia,
 - 11) rozstrzyganie wszelkich sporów kompetencyjnych pomiędzy wyodrębnionymi jednostkami Spółdzielni, a także organami samorządowymi tych jednostek,
 - 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 13) uchwalanie zasad:
 - a) rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi,
 - b) dodatkowych opłat za nieterminowe zwalnianie lokali,



- 14) zmiana, w trybie nadzoru, stawek opłat za lokale, wnioskowanych przez Radę Osiedla,
 - 15) uchwalanie zasad finansowania oraz rozliczania kosztów budowy lokali użytkowych i garaży,
 - 16) ustalanie liczby członków Rady Nadzorczej,
 - 17) wybór i odwoływanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu,
 - 18) ustalanie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli,
 - 19) nadzorowanie i kontrolowanie działalności Rad Osiedli,
 - 20) przejęcie kompetencji Rady Osiedla w przypadku jej niezdolności do pełnienia funkcji, do czasu wyboru nowej Rady Osiedla,
 - 21) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i od decyzji Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
 - 22) uchylanie decyzji Rad Osiedli, sprzecznych z postanowieniami prawa, Statutu lub mogących narazić Spółdzielnię na straty finansowe - niezwłocznie od daty powzięcia wiadomości o decyzji,
 - 23) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Statucie,
 - 24) (skreślono),
 - 25) ustalanie stawek odpłatności za usługi świadczone przez Spółdzielnię,
 - 26) uchwalanie zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 27) podział dotacji przyznawanych Spółdzielni,
 - 28) uchwalanie szczegółowych zasad gospodarowania funduszami własnymi i celowymi Spółdzielni,
 - 29) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia oraz Zarządu.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni, wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 99

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub Zastępca Przewodniczącego, a w razie ich nieobecności – Sekretarz Rady Nadzorczej, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, nie później niż w ciągu 30 dni od odbycia Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem § 89 ust. 2 pkt 2.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 100

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

§ 101

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

2. W posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej uczestniczą, z głosem doradczym, przewodniczący Rad Osiedli lub inni upoważnieni członkowie tych Rad.

§ 102

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe, również spoza grona członków Rady Nadzorczej, przy czym, przewodniczącym komisji musi być członek Rady Nadzorczej.

§ 103

1. Członek Rady Nadzorczej nie może być jednocześnie członkiem Zarządu lub Rady Osiedla. W razie konieczności, Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swych członków do pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu, zawieszając członkostwo w Radzie Nadzorczej.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 104

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej, określa regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 104¹

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu w kwocie: 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę dla Przewodniczącego Rady oraz 20% dla pozostałych członków Rady, bez względu na ilość posiedzeń.



C. ZARZĄD

§ 105


Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 106

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i jego zastępcy (zastępców), wybranych przez Radę Nadzorczą. Prezes i jego zastępca powinni posiadać niezbędne do pełnienia tej funkcji, doświadczenie oraz wykazać się znajomością problematyki mieszkaniowej. Prezes i jego zastępca wybierani są w drodze konkursu, chyba że funkcję zastępcy prezesa powierza się osobie, która w dniu uchwalenia zmian w statucie z dnia 09 czerwca 2022 r. była członkiem Zarządu. Regulamin konkursu ustala Rada Nadzorcza.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym.
3. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. (skreślono).
5. (skreślono).
6. Z członkami Zarządu, zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy, na podstawie umowy o pracę.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień, wynikających ze stosunku pracy.

§ 107

1. Do kompetencji Zarządu należy:

- 
- 1) podejmowanie wszelkich decyzji, nie zastrzeżonych w ustawach lub Statucie, innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) podejmowanie decyzji w sprawach przydziału lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - b) sporządzanie projektów planów gospodarczych programów działalności społeczno-kulturalnej, w oparciu o plany przyjęte przez wyodrębnione organizacyjnie i gospodarczo jednostki Spółdzielni,
 - c) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - d) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - e) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - f) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - g) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań za zgodą Walnego Zgromadzenia. W rozrachunku wewnątrzspółdzielczym zaciągnięte zobowiązania obciążają tylko zainteresowane nieruchomości, które wyraziły na to zgodę,
 - h) udzielanie pełnomocnictw,
 - 2) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności lokali oraz zawieranie umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży oraz budowę tych lokali,
 - 3) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
 - 4) uchwalanie regulaminów w zakresie funkcjonowania Spółdzielni jako zakładu pracy.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 108

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni, osoby upoważnione do ich składania, zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne, skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 109

1. Zarząd może udzielić, jednemu z członków Zarządu lub innej osobie, pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Udzielenie pełnomocnictwa wymienionego w ust. 1. przez Zarząd wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 110

1. Zarząd pracuje kolegiąlnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określa regulamin Zarządu, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 110¹

Członek Zarządu nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla

D. (skreślono)

§ 111

(skreślono).

§ 112

(skreślono).

§ 113

(skreślono).

D. RADY OSIEDLI

§ 114

1. Rada Osiedla składa się z 5 - 7 osób, wybranych na 3-letnią kadencję spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w danym osiedlu .
 - 1) wyboru dokonują członkowie Spółdzielni z danego osiedla na Zebraniu Osiedlowym,
 - 2) w Zebraniu tym biorą także udział członkowie Komitetów Domowych, w przypadku nieruchomości jednoobektowych – obligatoryjnie,
 - 3) powyższe Zebranie zatwierdza coroczne plany i sprawozdania z działalności Rady Osiedla oraz zgłasza uwagi i wnioski dotyczące jej pracy,
 - 4) Zebranie Osiedlowe obraduje zgodnie z Regulaminem, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. W skład Rady Osiedla nie mogą wchodzić osoby będące z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej oraz pracownicy Spółdzielni i ich małżonkowie.
3. Członkiem Rady Osiedla nie może być osoba karana prawomocnym wyrokiem karnym.

§ 115

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) koordynowanie w skali osiedla działań Komitetów Domowych określonych w § 119 pkt 1, opiniowanie projektów planów proponowanych przez Administrację osiedla oraz ocena wykonania budżetu i tych planów, w odstępach co najmniej półrocznych,
- 2) opiniowanie projektu struktury organizacyjnej Administracji osiedla,
- 3) opiniowanie kandydatów na kierownika osiedla i stawianie wniosków o jego odwołanie,
- 4) opiniowanie działalności kierownika osiedla
- 5) opiniowanie skarg na działalność kierownika osiedla,
- 6) inicjowanie i nadzorowanie wyborów i utrzymywanie kontaktów z Komitetami Domowymi,
- 7) inicjowanie działalności społeczno – wychowawczej w osiedlu,



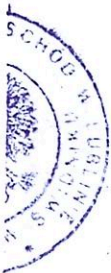
- 8) stawianie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych,
- 9) organizowanie pomocy społecznej,
- 10) podejmowanie działań proekologicznych i dbanie o estetykę osiedla,
- 11) propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego oraz organizowanie rozjemstwa między mieszkańcami,
- 12) uczestniczenie w komisjach przetargowych, konkursach ofert i negocjacjach dotyczących umownych stawek czynszowych z tytułu najmu i innych opłat stanowiących dochody osiedla,
- 13) opiniowanie zmian wysokości wynagrodzenia i wnioskowanie wysokości premii kierownikowi osiedla,
- 14) opiniowanie projektów budowlanych przewidzianych do realizacji na terenie osiedla,
- 15) wnioskowanie lub opiniowanie przebudowy i modernizacji istniejących w osiedlu budynków, lokali i urządzeń, stanowiących mienie Spółdzielni,
- 16) opiniowanie inicjatyw gospodarczych lub organizacyjnych podejmowanych przez członków osiedla,
- 17) udział w przetargach na roboty budowlane, dostawy lub usługi zamierzone do realizacji w osiedlu w zakresie mienia Spółdzielni,
- 18) współdziałanie z Zarządem w zakresie realizacji programu windykacji zobowiązań finansowych członków wobec Spółdzielni,
- 19) opiniowanie regulaminu Komitetu Domowego,
- 20) inicjowanie wykonywania remontów lub modernizacji budynków i urządzeń ogólnego użytku w osiedlu,
- 21) przejęcie kompetencji Komitetu Domowego w przypadku jego niezdolności do pełnienia funkcji do czasu wyboru nowego Komitetu,
- 22) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla.

§ 116

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa wraz z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu członka Rady Osiedla przed upływem kadencji następuje wskutek:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) odwołania przez organ wybierający,
 - 4) zmiany miejsca zamieszkania poza osiedle, z którego członek został wybrany.
3. Na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat w czasie trwania kadencji, do końca kadencji wchodzi członek, który w wyborach do Rady na tą kadencję otrzymał spośród kandydatów z tego samego osiedla największą w kolejności liczbę głosów.
4. Członek Rady Osiedla nie może pełnić swojej funkcji dłużej niż dwie kolejne kadencje. Może być ponownie wybrany po przerwie, trwającej jedną kadencję.

§ 116¹

1. Rada Osiedla zdolna jest do obradowania przy obecności co najmniej połowy liczby członków Rady.
2. Rada Osiedla może rozpatrywać jedynie sprawy objęte porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady,
3. Stanowisko Rada Osiedla przyjmuje w głosowaniu zwykłą większością głosów, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw”.



§ 116²

Członkom Rady Osiedla przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału w kwocie 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę dla Przewodniczącego Rady oraz 9% dla pozostałych członków Rady, bez względu na ilość posiedzeń. Członkowi Rady Osiedla, który uczestniczy w posiedzeniu Rady Nadzorczej przysługuje miesięczny ryczałt w wysokości 10% minimalnego wynagrodzenia za miesiąc, w którym uczestniczył w posiedzeniu Rady Nadzorczej.

§ 117

Szczegółowy zakres działalności, tryb obradowania oraz inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

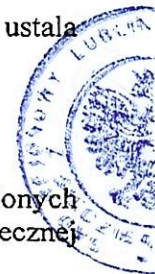
E. KOMITETY DOMOWE

§ 118

1. Komitet Domowy składa się z wybranych na czas nieokreślony co najmniej 3 członków Spółdzielni, zamieszkałych w danym budynku. Wybory można przeprowadzić bez względu na liczbę obecnych, uprawnionych do głosowania. Członkiem Komitetu Domowego nie może być osoba karana prawomocnym wyrokiem karnym.
2. Rada Osiedla określa liczbę członków poszczególnych Komitetów Domowych, ustala termin i nadzoruje przeprowadzanie wyborów Komitetów Domowych.

§ 119

1. Do zakresu działania Komitetu Domowego należy:
 - 1) Zgłaszanie do Administracji osiedla wniosków i propozycji do przedstawionych planów remontowo – konserwacyjnych dla budynku oraz opiniowanie ostatecznej wersji projektu tego planu oraz wynikających z niego stawek,
 - 2) uczestniczenie z przedstawicielami Spółdzielni w okresowej kontroli stanu technicznego budynku,
 - 3) wnioskowanie lub opiniowanie przebudowy i modernizacji istniejących w budynku lokali i urzędzeń,
 - 4) uczestniczenie w komisji typującej budynek do remontu kapitalnego lub modernizacji,
 - 5) powiadamianie Administracji Osiedla o awariach i usterkach w budynku lub jego otoczeniu i kontrola ich usunięcia,
 - 6) zgłaszanie Administracji osiedla uwag dotyczących przebiegu robót remontowych w budynku,
 - 7) nadzorowanie przestrzegania zasad korzystania z pomieszczeń ogólnego użytku (pralnie i suszarnie) i wyznaczanie opiekuna tych pomieszczeń,
 - 8) kontrolowanie utrzymania właściwego stanu technicznego i sanitarnego pomieszczeń ogólnego użytku,
 - 9) wyrażanie opinii oraz zgłaszanie wniosków do Rady i Administracji Osiedla we wszystkich sprawach wynikających ze wspólnego zamieszkiwania w budynku,
 - 10) kontrola przestrzegania regulaminu porządku domowego, zasad współżycia społecznego, uczestniczenie w łagodzeniu sporów między mieszkańcami,
 - 11) (skreślono),
 - 12) udzielanie pomocy Zarządowi Spółdzielni i Administracji Osiedla w realizacji programu windykacji zobowiązań finansowych członków wobec Spółdzielni,
 - 13) organizowanie Zebrań Mieszkańców budynku.



- 14) Obowiązkowe uczestniczenie w Zebraniach Osiedlowych, o których mowa w § 114 ust. 1. pkt. 2.

§ 119¹

Komitety Domowe mają prawo:

- 1) uczestniczenia w postępowaniach przetargowych oraz odbiorowych dotyczących budynku na zasadach określonych w regulaminie Wyboru Wykonawców,
- 2) wglądu do listy dłużników Spółdzielni z danego budynku z zachowaniem zasad określonych w Ustawie o ochronie danych osobowych oraz innych, ogólnie obowiązujących przepisach,
- 3) wglądu do danych dotyczących zużycia mediów przez budynek jako całość,
- 4) wglądu do materiałów dotyczących realizacji planu remontowo – konserwacyjnego oraz bieżącego stanu wykorzystania środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym budynku i zgłaszania wniosków, uwag i opinii.

§ 119²

Zakres działania Komitetu Domowego oraz pozostałe sprawy organizacyjne określa regulamin Komitetu Domowego, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ II

PRZEPISY WSPÓLNE DLA ORGANÓW STATUTOWYCH SPÓŁDZIELNI

§ 120

1. Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej i Rad Osiedli oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej i członkami Zarządu w związku małżeńskim, nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności wykonywać usług i dostaw na rzecz Spółdzielni, być najemcą lokalu użytkowego Spółdzielni oraz uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych, prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni.
2. Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem, sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.
3. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej lub innego organu Spółdzielni podlega odpowiedzialności karnej w przypadkach i na zasadach określonych w Prawie Spółdzielczym lub innych przepisach ogólnie obowiązujących.

§ 121

1. W czasie dokonywania wyborów Rady Nadzorczej, Zarządu i Rad Osiedli kandydaci zobowiązani są złożyć jednocześnie oświadczenie, dotyczące posiadania biernego prawa wyborczego, tj. że spełniają warunki określone w § 120 ust. 1.
2. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w § 120 ust. 1, powoduje następujące konsekwencje:
stanowi podstawę odwołania członka Zarządu, Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla, może spowodować zawieszenie członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla w pełnieniu czynności.
3. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza większością 2/3 głosów. Rada Osiedla zawiesza w czynnościach członka Rady Osiedla zwykłą większością głosów.



4. Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 121¹

(skreślono).

**ROZDZIAŁ X
POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 122

(skreślono).

§ 123

W sprawach nieuregulowanych Statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 15.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.), i Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.), oraz innych ustaw.

§ 124

Statut został uchwalony w dniach 31.01.2002 r. i 15.02.2002 r. przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli RSM „MOTOR” i stanowi załącznik do Uchwały Nr 2.

Zmiany do Statutu zostały uchwalone w dniach:

01.03.2005 r., 21.06.2006 r., 14.11.2006 r., 08.06.2010 r., 27-30.06.2011 r.,
29-30.11.2011 r., 01-02.12.2011 r., 28-31.05.2012 r., 25-28.05.2015 r., 06-09.06.2016 r.,
22-25.05.2017 r., 21-24.05.2018 r., 06-09.06.2022 r., 02-05.06.2025 r.

Postanowienia Statutu obowiązują od daty zarejestrowania przez sąd.

Lublin, 05.06.2025 r.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych

inż. Piotr Wiechnik

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Janusz Szacoń

Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie
z siedzibą w Świdniku

VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
stwierdza, że niniejszy odpis statutu jest zgodny
z jego oryginałem zachowanym w aktach rejestrowych

KRS 0000112113, s.kp. alt
Z.VI.Ns-Ref.KRS 20742/25/825

Świdnik, dn. 2025 10 29 sekretarz sądowy
Sekretarz

Katarzyna Drewniak

