

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 6/2018
Walnego Zgromadzenia Członków
SM „Koński Jar – Nutki”
z dnia 08.06.2018 r.

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KOŃSKI JAR – NUTKI”
w WARSZAWIE

/tekst jednolity/

WARSZAWA, czerwiec 2018 rok

SPIS TREŚCI

I	POSTANOWIENIA OGÓLNE	2-5
II	CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	5
	A. Zasady ogólne członkostwa	5-8
	B. Prawa i obowiązki członków	8-10
	C. Ustanie członkostwa	10-12
III	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	12
	A. (skreślony)	12
	B. Tryb rozpatrywania wniosków i odwołań	12-13
IV	SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU	13
	A. Wpisowe, udziały i wkłady	13-14
	B. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego	14-17
	C. Odrębna własność lokalu	17
	D. Zamiana mieszkań i przekształcenie tytułów prawnych do lokali	17-19
	E. Opłaty za używanie lokali	19-21
	F. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	21-22
	G. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i garażu	22-23
	H. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu	23-25
	I. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu	25-28
	J. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego	28-29
V	ORGANY SPÓŁDZIELNI	29
	A. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni	29-34
	B. Rada Nadzorcza	35-39
	C. Zarząd	39-41
	C ¹ Przepisy wspólne dla Zarządu i Rady Nadzorczej	41-42
	D. Zebrania Grup Członkowskich	42
	E. Komitety Domowe Mieszkańców	42-43
VI	SPRAWY FINANSOWE I RACHUNKOWE	43-45
VII	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	45-46

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KOŃSKI JAR - NUTKI” W WARSZAWIE
/ tekst jednolity /

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Koński Jar - Nutki” w Warszawie, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa mazowieckiego.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Ustawy z dnia 16 września 1982 r. „Prawo Spółdzielcze” i innych ustaw oraz zarejestrowanego Statutu.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin

oraz innych potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- a) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.11.Z)
- b) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.12.Z)
- c) wynajem nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.20.Z)
- d) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi (PKD 70.32.A)
- e) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi (PKD 70.32.B)

3. Potrzeby mieszkaniowe członków są zaspokajane między innymi poprzez:

- 1) ustanawianie na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych lub odrębnej własności lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być ustanowione wyłącznie w celu zadośćuczynienia roszczeniom, o których mowa w § 37 statutu.
 - 2) budowanie garaży i wielopoziomowych miejsc postojowych na zasadach odrębnej własności lokali (pomieszczenia przynależne) lub współwłasności lokalu użytkowego (garażu wielostanowiskowego).
4. W celu zaspokojenia potrzeb wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu, Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, a także przystępować do podmiotów gospodarczych, przeznaczając uzyskane środki finansowe na poprawę warunków zamieszkiwania swoich członków oraz na obniżenie kosztów eksploatacji budynków.
5. Spółdzielnia stosuje wobec członków Spółdzielni i ich najbliższej rodziny (dzieci):
- a) pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu w ramach nowych

inwestycji.

- b) pierwszeństwo najmu lokalu lub ustanowienia tytułu prawnego do lokalu w przypadku oferowania równych cen w ramach przeprowadzanych przetargów (dotyczy tzw. „lokali z odzysku”).
6. Realizacja celów i potrzeb mieszkaniowych następuje z zachowaniem zasad określonych w uchwalonym przez Radę Nadzorczą regulaminie: przyjmowania członków; zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz o budowę i ustanowienie odrębnej własności lokali, zamiany lokali i organizowania przetargów. Regulamin zawierania umów o budowę i ustanowienie odrębnej własności lokali Rada Nadzorcza uchwała w oparciu o ogólne zasady ustanowione uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
7. Ilekróć w statucie mowa jest o :
- 1) lokalu, rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny w budynku, a także lokal o innym przeznaczeniu,
 - 2) garażu, rozumie się przez to garaż stanowiący samodzielny lokal użytkowy,
 - 3) lokalu użytkowym albo lokalu o innym przeznaczeniu rozumie się przez to każdy inny samodzielny lokal nie będący lokalem mieszkalnym,
 - 4) spółdzielczym prawie do lokalu, rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu, (w tym garażu), chyba że dalsze postanowienia statutu stanowią inaczej,
 - 5) odrębnej własności lokalu, rozumie się przez to własność lokalu w rozumieniu ustawy o własności lokali,
 - 6) wartości rynkowej lokalu, rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 7) osobie małoletniej, rozumie się przez to osobę, która nie ukończyła 18 roku życia,
 - 8) Spółdzielni, rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Koński Jar - Nutki”,
 - 9) parkingu urządzonym, rozumie się przez to wydzieloną, ogrodzoną część

terenu Spółdzielni, przeznaczoną na miejsca postojowe samochodów należących do zamieszkałych w lokalu na terenie Spółdzielni członków lub ich osób bliskich,

- 10) ustawie, rozumie się przez to: ustawę z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2017r., poz. 1560 ze zm.) jak również ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r., poz. 1222 ze zm.).

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

A. Zasady ogólne członkostwa

§ 4

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne mające pełną zdolność do czynności prawnych, jak również osoby ubezwłasnowolnione oraz osoby małoletnie. Członkami Spółdzielni mogą być również osoby prawne mające siedzibę w Polsce, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Osoba fizyczna staje się członkiem Spółdzielni, jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) wniosła do Spółdzielni środki finansowe na wkład mieszkaniowy lub budowlany ubiegając się o uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu;
 - 2) przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 3) przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 4) przysługuje jej roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 5) w związku z podziałem małżeńskiego majątku wspólnego, po ustaniu

- małżeństwa przypadło jej spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo do wkładu mieszkaniowego lub budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami;
- 6) przysługuje jej roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
 - 7) przysługuje jej prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 - 8) skreślono
3. W poczet członków Spółdzielni może być przyjęta także osoba która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
 4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności lub prawo odrębnej własności lokalu.
 5. 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.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie przez osobę ubiegającą się o przyjęcie pisemnej i podpisanej deklaracji, która winna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę.
2. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd podejmując uchwałę.
3. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu, który złożył deklarację zgodnie z postanowieniami ust. 1.
5. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni lub o odmowie przyjęcia osób, o których mowa w § 5 ust. 1 Statutu powinna być podjęta w ciągu jednego

miesiąca, od dnia złożenia deklaracji. O uchwale tej Zarząd powinien powiadomić osobę zainteresowaną w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.

6. W razie odmowy przyjęcia, w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 5 należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 5¹

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) nabycia prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
- 6) upływu terminu jednego roku od dnia złożenia pisemnego oświadczenia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadkach, o których mowa w § 37 ust. 4 Statutu;
- 7) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię w przypadkach przewidzianych w § 37 ust. 5 Statutu.

2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności

lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

3. Spółdzielnia wyznaczy uprawnionym termin na wystąpienie do sądu z wnioskiem, o którym mowa w ust.2, nie dłuższy niż 12 miesięcy. Po bezskutecznym upływie tego terminu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Do czasu ustalenia komu przypada członkostwo w Spółdzielni, w sposób określony w ust. 2 bądź 3, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności powinny wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień związanych z przysługującym im prawem do lokalu.

B. Prawa i obowiązki członków.

§ 6

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
 - 1) ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jak również przekształcenia statusu lokalu zgodnie z postanowieniami Statutu;
 - 2) ubiegania się o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu użytkowego, garażu oraz wskazania miejsca do parkowania samochodu prywatnego na urządzonych parkingach;
 - 3) do zamiany lokalu mieszkalnego, jak również ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego;
 - 4) wybierania i bycia wybranym do organów Spółdzielni;
 - 5) uczestniczenia w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
 - 6) otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów

Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust. 2.

- 7) korzystania wraz z osobami z nim zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i pomieszczeń wspólnych znajdujących się w budynku, gdzie położony jest lokal;
 - 8) otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów;
 - 9) korzystania z wszelkich uzyskanych przez Spółdzielnię pożytków na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą;
 - 10) odwołania od decyzji organów Spółdzielni niższej instancji do organów wyższej instancji w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 11) zaskarżania uchwał do sądu.
2. Spółdzielnia może w formie pisemnej odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę.
3. Koszty wydania odpisów dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 6, ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

§ 7

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) wniesienia opłaty na cele społeczno-kulturalne,
- 2) wniesienia pełnego wkładu mieszkaniowego w ustalonej wysokości, o ile ubiega się o uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją roszczenia, o którym mowa w § 3 statutu,
- 3) wniesienia pełnego wkładu budowlanego, o ile ubiega się o uzyskanie odrębnej własności lokalu,

- 4) przestrzegania postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 5) terminowego regulowania opłat związanych z użytkowaniem lokalu oraz innych opłat przewidzianych Statutem,
- 6) współdziałania ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej funkcjonowania),
- 7) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia oraz jego skuteczne zabezpieczenie,
- 8) przekazania Spółdzielni w formie pisemnej aktualnych danych kontaktowych oraz bieżącego informowania o ich zmianach, a także informowania Spółdzielnię o innych istotnych zmianach wynikających z faktu dysponowania lokalem (np. liczby osób zamieszkałych w lokalu, ~~miejsca~~ zamieszkania),
- 9) skreślony
- 10) odbierania korespondencji od organów Spółdzielni pod rygorem skutków prawnych,
- 11) udostępnienia lokalu w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 12) udostępniania lokalu w celu wykonania okresowych przeglądów technicznych określonych przepisami prawa budowlanego, jak również dokonania odczytu i kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych do rozliczeń energii cieplnej i wody,
- 13) niezwłocznego udostępniania lokalu w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, w celu usunięcia awarii,
- 14) uzyskania zgody Spółdzielni na wszelkie zmiany architektoniczno-konstrukcyjne w lokalu i zmiany elewacji zewnętrznej (w tym kolorystyki).

C. Ustanie członkostwa

§ 8

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;

7) skreślenia w przypadku śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania;

8) likwidacji spółdzielni.

2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Postanowienie to stosuje się również do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 9

1. Członek, któremu przysługuje wyłącznie prawo odrębnej własności lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po zgłoszeniu wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 10

skreślony

§ 11

skreślony

§11¹

skreślony

§12

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. Skreślenia dokonuje Zarząd.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

A. Wykluczenie lub wykreślenie członka – skreślony

§ 13

skreślony

§ 14

skreślony

§15

skreślony

B. Tryb rozpatrywania wniosków i odwołań.

§ 16

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu winny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku

członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać na piśmie uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złożył odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej, podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie winno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w pierwszej instancji, od której nie złożono w terminie odwołania jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

IV. SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU

A. Wpisowe, udziały i wkłady.

§ 17

1. Od dnia 9 września 2017r. (t.j. od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) członek Spółdzielni nie jest obowiązany do wniesienia wpisowego i udziałów.
2. skreślony
3. skreślony
4. Osoba fizyczna jak i prawna wnosi jednorazową opłatę na fundusz społeczno-kulturalny w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą i ma to miejsce w przypadku :
 - a) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu,
 - b) uzyskania własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu

... w drodze kupna, zamiany, darowizny.

5. skreślony

6. skreślony

§ 18

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka, odpowiadająca różnicy między przypadającym na jego lokal kosztem budowy, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych uzyskanych przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości przypadających na jego lokal kosztów budowy.
3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przydzielony członkowi lokal.
4. Wkład mieszkaniowy lub budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu.

§ 19

skreślony

B. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego.

§ 20

1. Spółdzielcze prawo do lokalu uprawnia do używania lokalu objętego aktem (umową) o ustanowieniu tytułu prawnego do lokalu przez członka i osoby objęte tym tytułem oraz oddania go w najem lub bezpłatne używanie.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni. Jeżeli jednak czynność ta ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek jest obowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Członek Spółdzielni w zależności od rodzaju wniesionego wkładu i zgłoszonego wniosku, może uzyskać:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (wkład mieszkaniowy),
 - 2) odrębną własność lokalu mieszkalnego lub użytkowego (wkład budowlany).

4. Członek Spółdzielni może posiadać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (wkład budowlany), ustanowione przez Spółdzielnię przed 31 lipca 2007r.

§ 21

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ustanawia się w formie umowy pisemnej i może ono przysługiwać osobie fizycznej oraz należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób fizycznych lub prawnych z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
4. Członek Spółdzielni, który w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadał przydział lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, jak również pisemną, cywilną umowę nabycia własnościowego prawa do lokalu, zachowuje prawo uzyskane na podstawie tych tytułów.

§ 22

Przy ustanawianiu tytułu prawnego do lokali obowiązuje kolejność określona w treści Regulaminu wymienionego w § 3 pkt. 6 Statutu.

§ 23

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie obowiązani są w terminie 1 roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu z małżonków przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód albo unieważnione, odpowiadają solidarnie za wnoszenie opłat, o których mowa w § 33 Statutu.

§ 24

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu następuje z dniem zawarcia umowy notarialnej i nie jest uzależniona od przyjęcia nabywcy w poczet członków.
4. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, którego odpis nabywca obowiązany jest przedłożyć w Spółdzielni.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali o statusie własnościowego prawa do lokalu, dla których założone zostały księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach, jak również rejestr lokali posiadających prawo odrębnej własności.
7. Lokal mieszkalny może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
9. Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i zachowania mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 25

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego albo własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie Spółdzielni, którzy zgłoszą na piśmie gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile przystąpią do ogłoszonego przez Spółdzielnię przetargu ograniczonego.
2. O przetargu ograniczonym Spółdzielnia zawiadamia członków Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, do którego spółdzielcze prawo wygasło, poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń oraz w budynkach Spółdzielni.
3. W przypadku nierozstrzygnięcia przetargu, o którym mowa w ust. 2 Spółdzielnia

ogłasza przetarg nieograniczony na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

4. Przetarg, o którym mowa w ust. 3 ogłasza się przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Spółdzielni, co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
5. Dla ważności przetargu, o którym mowa w ust. 2 i 3 konieczne jest przystąpienie do przetargu co najmniej 2 oferentów.
6. Tryb i zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

C. Odrębna własność lokalu.

§ 26

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz członka Spółdzielni następuje w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego po określeniu uchwałą Zarządu przedmiotu odrębnej własności.
2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziału w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
3. Stosownie do postanowień ustawy o własności lokali nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych sprawę rozstrzyga sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 27

1. Do egzekucji z prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Przepisy § 26 oraz 27 ust. 1 stosuje się odpowiednio do samodzielnego garażu jak i ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

D. Zamiana mieszkań i przekształcenie tytułów prawnych do lokali.

§ 28

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski członków Spółdzielni o zamianę mieszkań o statusie lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Zamiany lokali dokonuje Zarząd, z zachowaniem zasad określonych w uchwalonym przez Radę Nadzorczą regulaminie zamiany mieszkań.

§ 29

skreślony

§ 30

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem notarialną umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o której mowa w § 33 ust. 1 Statutu;
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami;
 - 3) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa, uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków.
2. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił przed śmiercią z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust. 1, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą

żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni.

§ 31

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć notarialną umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu :

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 33 ust. 1 Statutu.

2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły przed śmiercią z żądaniem przeniesienia własności, o którym mowa w ust. 1, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu.

§ 32

Przepisy § 31 Statutu stosuje się odpowiednio do przenoszenia własności garażu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

E. Opłaty za używanie lokali

§ 33

1. Członkowie, jak również osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach 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 regulaminów uchwalonych przez organy Spółdzielni na podstawie niniejszego Statutu.
2. Członkowie spółdzielni jak również osoby niebędące członkami, posiadający odrębną własność lokalu są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z: eksploatacją i utrzymaniem ich lokali; eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych; eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami regulaminów uchwalonych przez organy Spółdzielni na podstawie niniejszego Statutu.
3. Członkowie spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym służy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mają obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Osoby niebędące członkami spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu, jak również osoby zajmujące lokal Spółdzielni bez tytułu prawnego nie korzystają z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej i własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1-2 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 34

1. Opłaty, o których mowa § 33 ust. 1, 2 powinny być uiszczane co miesiąc z góry

do dnia 15-go każdego miesiąca.

2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lub osobie uprawnionej lokalu do dyspozycji.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 33 ust. 1,2 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
4. Nie można potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat, o których mowa w § 33 ust. 1,2, bez zgody Spółdzielni.

§ 35

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

F. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu

§ 36

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa. W razie, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. skreślony
3. Spółdzielnia może wystąpić do sądu z powództwem o stwierdzenie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w następujących wypadkach:
 - a) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub
 - b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 33 Statutu za 6 miesięcy.
4. skreślony
5. Spółdzielnia może wytoczyć powództwo o stwierdzenie wygaśnięcia

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, udzielonej w formie uchwały podjętej na wniosek Zarządu.

6. Po wygaśnięciu prawa do lokalu osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

Po upływie tego terminu Spółdzielnia występuje z powództwem o eksmisję, zapłatę i odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

§ 37

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.
2. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie śmierci uprawnionego albo orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego.
3. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie tej umowy.
4. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 i 3 konieczne jest złożenie w terminie 12 miesięcy pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu.
5. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Osoby, które pozostawały w sporze mają obowiązek niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o treści rozstrzygnięcia sądu. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia, biorąc w szczególności pod uwagę, czy osoba uprawniona zamieszkiwała wspólnie z byłym członkiem w

lokalu.

G. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i garażu

§ 38

1. Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub garażu stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5 postanowienia statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu.
2. Nabywcą spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego może być wyłącznie osoba gwarantująca prowadzenie działalności zgodnej z przeznaczeniem tego lokalu.
3. Zmiana przeznaczenia lokalu użytkowego w całości lub w części wymaga zgody Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu po konsultacji z mieszkańcami.
4. Garaż może być używany wyłącznie do przechowywania pojazdu mechanicznego.
5. Spółdzielcze prawo do garażu może być ustanowione na rzecz członków posiadających spółdzielcze prawo do lokalu w zasobach spółdzielni.
6. Spółdzielcze prawo do garażu jest zbywalne i podlega dziedziczeniu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
7. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, może ten lokal w całości wynająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie. Jeżeli czynność ta ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o niej.

§ 39

Postanowienia § 26 stosuje się odpowiednio do garaży stanowiących samodzielne lokale użytkowe oraz do miejsc postojowych w wielostanowiskowych obiektach garażowych.

§ 40

Nabywcą spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego może być osoba prowadząca działalność zgodną z przeznaczeniem tego lokalu, a w odniesieniu do garaży i miejsc postojowych w obiektach garażowych, członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem posiadająca tytuł prawny do lokalu.

H. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu

§ 41

1. W przypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały na Spółdzielnię.
2. Nabyte w sposób określony w ust. 1 prawo do lokalu, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 45 ust. 4 oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

§ 42

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

§ 43

W razie śmierci członka przed przydziałem lokalu, wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców, a jeżeli nie dokonają oni czynności przewidzianych w przepisach § 42 ust. 1 i 2 Statutu, które stosuje się odpowiednio, przysługuje im zwrot sum wpłaconych na wkład budowlany.

§ 44

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się

odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 33, rażącego lub uporczywego wykraczania przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym, Zarząd Spółdzielni, na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
3. Członkowi, którego spółdzielcze własnościowe prawo zostało sprzedane, nie służy prawo do lokalu zamiennego.

I. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 45

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:
 - a) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu - zwrot udziału i wartości rynkowej 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,
 - b) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego - zwrot udziału i wartości rynkowej 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. W razie ustania członkostwa przed ustanowieniem lokatorskiego prawa do lokalu, jak również odrębnej własności lokalu, byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

3. Z wartości rynkowej lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub 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 § 33 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Z wartości rynkowej lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo, potrąca się niewniesioną część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Potrąceniu podlegają także kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 33 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 45¹

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu (art. 11 ust. 2a pkt 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), 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.
2. Warunkiem zwrotu wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w ust. 1 jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. Z wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w ust. 1 potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 33 Statutu, obciążających osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło, a także koszty określenia

wartości rynkowej lokalu.

4. 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. 1 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.

§ 46

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów wniesionych do dnia 8 września 2017r. - na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
- 2) z tytułu wartości rynkowej lokalu, do którego służyło spółdzielcze lokatorskie prawo - na dzień ustania członkostwa lub wygaśnięcia prawa,
- 3) z tytułu wartości rynkowej lokalu, do którego służyło spółdzielcze własnościowe prawo - na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 4) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

§ 47

Zasady przejmowania zwalnianych lokali oraz rozliczenia z tego tytułu reguluje regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 48

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów wniesionych do dnia 8 września 2018 r. - w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,

- 2) z tytułu wartości rynkowej lokalu - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 3) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
 - 4) z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w § 45¹ nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia wkładu mieszkaniowego przez osobę na rzecz której ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, z zastrzeżeniem § 45¹ ust. 2.
2. Dotrzymanie terminów, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 uzależnione jest od uprzedniego opróżnienia lokalu, do którego prawo wygasło a ponadto w przypadku zbycia lokalu w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, wypłata osobie uprawnionej należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

J. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego.

§ 49

1. W przypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały na Spółdzielnię.
2. Nabyte w sposób określony w ust. 1 prawo do lokalu, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 45 ust. 4 oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

§ 50

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub garażu stosuje się odpowiednio przepis § 44 Statutu.

§ 51

Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego, członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia dochodzić będzie odszkodowania z tytułu strat spowodowanych bezprawnym zajmowaniem lokalu.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 52

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
 - b) Rada Nadzorcza,
 - c) Zarząd.
2. Wybory do organów wymienionych w ust. 1 pkt. b) i c) dokonywane są w głosowaniu tajnym. Odwołanie członków tych organów Spółdzielni następuje także w głosowaniu tajnym.

A. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni

§ 53

1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, zwane dalej Walnym Zgromadzeniem, jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Pełnomocnictwo musi zawierać

czytelny podpis (imieniem i nazwiskiem) osoby udzielającej pełnomocnictwa. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnikiem członka nie może być pracownik Spółdzielni.

3. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym, zaproszone przez Radę Nadzorczą lub Zarząd, osoby fizyczne i prawne.
4. Członek Spółdzielni niemający zdolności do czynności prawnych lub członek z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych może brać udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika lub przedstawiciela ustawowego. Osoba ta nie może być wybierana jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.

§ 54

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) wybieranie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 2) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno-samorządowej,
- 3) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni na podstawie :
 - a. sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni,
 - b. rocznych sprawozdań finansowych, w tym bilansu,
 - c. wyników lustracji i kontroli oraz podejmowania w tym zakresie uchwał.
- 4) udzielania członkom Zarządu absolutorium i odwoływanie tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji gospodarczych i występowania z nich,
- 8) oznaczania najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni, a także postawienia jej w stan upadłości,
- 10) rozpatrywanie w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,

- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie zasad rozliczenia kosztów modernizacji i remontów budynków,
- 15) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 16) uchwalanie regulaminu obrad Rady Nadzorczej,
- 17) uchwalanie funduszy celowych innych niż wymienionych w § 84 Statutu i zasad gospodarowania nimi,
- 18) wyrażanie zgody na prowadzenie innej działalności, w ramach tej, o której mowa w § 3 ust. 3 Statutu, a w szczególności wyrażanie zgody na podjęcie określonej działalności inwestycyjnej.

§ 55

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 10 czerwca (doroczne Walne Zgromadzenie). Porządek tego Zgromadzenia Zarząd uzgadnia z Radą Nadzorczą. Ponadto Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na pisemne żądanie z podaniem celu jego zwołania przez:

- Radę Nadzorczą,
- przynajmniej jedną dziesiątą członków,

Walne Zgromadzenie powinno zostać zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.

2. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w ust. 1 zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
3. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w myśl postanowień ust. 1, mogą żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad. Żądanie takie winno być zgłoszone co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd może również organizować za zgodą Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenia o charakterze konsultacyjnym w istotnych sprawach Spółdzielni z udziałem zaproszonych osób, zawiadamiając członków Spółdzielni o czasie i porządku obrad co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza, powinni być zawiadomieni pisemnie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia.
6. Zawiadomienie powinno zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Wszystkie dokumenty będące przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia otrzymują członkowie Rady Nadzorczej.
7. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej do Komisji Wyborczej Walnego Zgromadzenia, w dniu obrad, po jej wyborze.
8. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym projekty uchwał przygotowane w wyniku zgłoszonych żądań powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Uzupełniony porządek obrad Zarząd wywiesza na tablicy ogłoszeń Spółdzielni w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 8 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
10. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. W takim wypadku Zarząd przygotowuje pod względem formalnym i przedkłada pod głosowanie Walnego Zgromadzenia projekty uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 56

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 55

Statutu.

2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę członków Spółdzielni obecnych na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Zarządu. Na żądanie $\frac{1}{5}$ liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.
- 3¹. Głosowanie może się odbywać za pomocą systemu elektronicznego liczenia głosów. Decyzję o zapewnieniu głosowania za pomocą systemu elektronicznego podejmuje organ zwołujący Walne Zgromadzenie.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu w momencie przystąpienia do głosowania.
5. Określa się kwalifikowaną ilość głosów :
 - a) przy uchwale o likwidacji Spółdzielni, przeznaczeniu majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni i zbyciu nieruchomości, – uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyła co najmniej połowa wszystkich członków Spółdzielni, a za uchwałą opowiedziało się $\frac{3}{4}$ członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu w momencie przystąpienia do głosowania,
 - b) przy uchwale o zmianie Statutu - uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziało się $\frac{2}{3}$ członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu w momencie przystąpienia do głosowania,
 - c) przy uchwale o połączeniu Spółdzielni - uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyła co najmniej $\frac{1}{4}$ wszystkich członków Spółdzielni, a za uchwałą opowiedziało $\frac{2}{3}$ członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu w momencie przystąpienia do głosowania,
 - d) przy uchwale o odwołaniu członków Rady Nadzorczej i odwołaniu tych członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium - uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziało się $\frac{2}{3}$ członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu w momencie przystąpienia do głosowania.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z prawem jest nieważna.

§ 57

1. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz.
2. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad przez Walne Zgromadzenie i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 58

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz. Protokół Walnego Zgromadzenia powinien być sporządzony w terminie 14 dni od odbycia Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać z nich wypisów i notatek, jak również występować o otrzymanie, za odpłatnością ich odpisów.
3. Protokoły obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje się co najmniej 10 lat.

§ 59

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków.
2. O treści uchwał nakładających na członków obciążenia, powiadamia się ich poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze i domach Spółdzielni.
3. Członek może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek wadliwego zwołania, w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Orzeczenie Sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną

względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

B. Rada Nadzorcza

§ 60

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 61

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 - 11 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi trzy lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję. Ustępujący z upływem kadencji członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie tylko na jedną kolejną kadencję. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. W wyborach do Rady Nadzorczej obowiązuje zasada przedstawicielstwa każdego budynku. Tworzy się odrębne listy kandydatów dla każdego budynku. Członkiem Rady Nadzorczej z poszczególnych list kandydatów zostaje kandydat, który uzyskał w głosowaniu w kolejności największą liczbę głosów. Szczegółowe zasady wyboru członków Rady Nadzorczej określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba wskazana przez tę osobę prawną jako jej pełnomocnik.

§ 62

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach :
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu – z chwilą podjęcia przez najbliższe Walne Zgromadzenie uchwały, o której mowa w ust. 2,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni – z chwilą ustania członkostwa,

- 4) z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
2. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt. 2, 3 i 4 Walne Zgromadzenie uchwałą stwierdza fakt i datę wygaśnięcia mandatu członka tej Rady.

§ 63

Mandat członka Rady Nadzorczej wybranego na najbliższym Walnym Zgromadzeniu na miejsce członka Rady, który ten mandat utracił przed końcem kadencji, trwa tylko do końca kadencji Rady Nadzorczej.

§ 64

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych oraz innych programów działalności Spółdzielni,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a. badanie okresowych sprawozdań, w tym sprawozdań finansowych,
 - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania planów gospodarczo-finansowych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c. podejmowanie uchwał dotyczących stwierdzenia stanu rzetelności i prawidłowości rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni,
 - d. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - e. uczestnictwo w lustracjach i kontrolach Spółdzielni dokonywanych przez upoważnione organy kontroli.
 - 3) podejmowanie uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego,
 - 4) wybieranie i odwoływanie członków Zarządu,
 - 5) zatwierdzenie struktury organizacyjnej i liczby etatów w Spółdzielni,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zatrudnienia członków Zarządu, ustalanie zakresu ich obowiązków, zasad i wysokości wynagrodzenia: zawieranie z tymi osobami i rozwiązywanie umów o pracę. Wobec zatrudnionego na tej podstawie członka Zarządu, Rada Nadzorcza spełnia rolę kierownika zakładu pracy,

- 7) podejmowanie uchwał co do wszystkich czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach przez dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 8) rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu
- 9) ustalanie wysokości pracowniczego funduszu nagród oraz kryteriów przyznawania nagród,
- 10) uchwalanie regulaminów: Zarządu, Komitetów Domowych Mieszkańców, przyjmowania członków, zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o budowę i ustanowienie odrębnej własności lokalu, zamiany lokali, organizowania przetargów, doboru najemców a także regulaminu porządku domowego oraz regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 11) skreślony
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie wystąpienia przez Zarząd do sądu z powództwem o stwierdzenie przez sąd wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
- 13) uchwalanie zasad ustalania opłat za używanie lokali oraz za usługi techniczne świadczone przez Spółdzielnię na rzecz mieszkańców, zamieszkujących w zasobach Spółdzielni,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania, obciążania nieruchomości oraz nabywania lub sprzedaży środków trwałych, z wyłączeniem budynków,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych lub gospodarczych oraz występowania z nich,
- 16) określenie zasad korzystania przez członków Spółdzielni z garaży i miejsc na urządzonych parkingach, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu
- 17) ustalanie wysokości opłat na fundusz społeczno-kulturalny,
- 18) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 55 ust. 2,
- 19) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i oceny bilansu oraz pisemnego sprawozdania z realizacji wniosków z ostatniego Walnego Zgromadzenia,
- 20) przedstawienie Walnemu Zgromadzeniu wniosków z przeprowadzonej kontroli,
- 21) podejmowanie w uzasadnionych przypadkach decyzji o częściowym lub całkowitym umorzeniu naliczonych przez Zarząd odsetek od nieterminowych

opłat czynszowych.

22) uchwalanie regulaminu przejmowania zwalnianych lokali oraz rozliczeń z tego tytułu.

2. W sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2015r., poz. 1892 ze zm.), należących do wyłącznej właściwości Rady Nadzorczej w myśl postanowień poprzedzających, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę po podaniu przez Zarząd jej projektu do wiadomości właścicielom lokali w Spółdzielni.

§ 65

1. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swojej działalności. W sprawozdaniach powinny być przedstawione m.in. wyniki kontroli i ocena rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni oraz ocena pracy Zarządu za okres sprawozdawczy.
2. Rada Nadzorcza może zażądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 66

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę, sekretarza oraz powołuje Komisję Rewizyjną, a w razie potrzeby powołuje i rozwiązuje inne komisje czasowe.
2. Przewodniczący, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący Komisji Rewizyjnej stanowią prezydium Rady Nadzorczej. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej i powstałych Komisji.
3. Szczegółowy tryb pracy i obradowania Rady Nadzorczej oraz powołanej przez Radę Nadzorczą Komisji Rewizyjnej, określają regulaminy uchwalone przez Walne Zgromadzenie.
4. Sprawozdania i wnioski Komisji Rewizyjnej są rozpatrywane przez Radę Nadzorczą i przedstawiane na Walnym Zgromadzeniu.
5. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, bez względu na liczbę posiedzeń, w wysokości określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Wysokość wynagrodzenia nie może przekraczać wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

6. Warunkiem wypłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 5 jest udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu.
7. Jeżeli w danym miesiącu nie ma żadnego posiedzenia Rady Nadzorczej, wynagrodzenie członkom Rady nie przysługuje.

§ 67

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności zastępca w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz na kwartał. Ponadto przewodniczący bądź inny członek prezydium Rady Nadzorczej zobowiązany jest zwołać posiedzenie Rady:
 - 1) na pisemny wniosek Zarządu,
 - 2) na pisemny wniosek co najmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej.
2. Pierwsze posiedzenie wybranej na nową kadencję Rady Nadzorczej zwołuje i prowadzi przewodniczący lub inny członek Prezydium Walnego Zgromadzenia, w terminie nie później niż 7 dni od daty sporządzenia protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 68

W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczą zaproszeni przez Prezydium członkowie Zarządu. W posiedzeniach tych mogą brać udział też inne osoby zaproszone przez Prezydium.

C. Zarząd

§ 69

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd składa się z 2 do 3 osób: prezesa i 1- 2 członków Zarządu wybranych przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu.
2. Zasady i tryb przeprowadzenia konkursu określa Rada Nadzorcza.

3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu.

§ 70

1. Z prezesem i członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
2. Odwołanie prezesa jak również członków Zarządu nie narusza ich uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 71

1. Posiedzenia Zarządu odbywają się co najmniej dwa razy w miesiącu. Zwołuje je Prezes Zarządu, a w razie jego nieobecności zastępujący go członek Zarządu.
2. W przypadku Zarządu trzyosobowego uchwały Zarządu są ważne, jeżeli zostały podjęte w obecności przynajmniej 2/3 liczby członków Zarządu.

§ 72

Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą określa podział obowiązków między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

§ 73

1. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich oraz zawieranie umów: ustanawiania tytułów prawnych do lokali mieszkalnych i użytkowych; przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność; przeniesienia własności lokali,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) dbałość o majątek Spółdzielni, sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansu oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu,
 - 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,

- 6) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, w granicach upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie,
 - 7) udzielanie pełnomocnictw,
 - 8) składanie projektów uchwał, sprawozdań z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 9) naliczanie odsetek od nieterminowo uiszczanych opłat za używanie lokalu,
 - 10) składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z realizacji wniosków, zgłaszanych na, zgłaszanych na Walnym Zgromadzeniu.
2. Do zakresu działania Zarządu należy ponadto podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie do właściwości innych organów Spółdzielni.

§ 74

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 75

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik, o którym mowa w § 74).
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 pisemne jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

C¹ Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 76

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków, do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
W tym przypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach bezpośrednio ich dotyczących.
3. Członek Zarządu oraz Rady Nadzorczej odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
4. Członek Zarządu oraz Rady Nadzorczej ponosi odpowiedzialność karną za działanie na szkodę Spółdzielni, na zasadach określonych w ustawie Prawo spółdzielcze.

D. Zebrania Grup Członkowskich § 77, § 78, § 79 – skreślony.

E. Komitety Domowe Mieszkańców

§ 80

1. Komitety Domowe Mieszkańców nie są organem Spółdzielni, stanowią formę organizacji członków Spółdzielni – mieszkańców danego budynku i działają w imieniu i na rzecz mieszkańców, których reprezentują.
2. Komitet Domowy Mieszkańców wybierany jest na okres 3 lat, oddzielnie dla każdego budynku należącego do Spółdzielni, przez mieszkańców budynku.
3. Komitet Domowy Mieszkańców powinien liczyć minimum 3 członków, w wypadku wyboru mniej niż 3 członków Komitet Domowy Mieszkańców nie powstaje.
4. Szczegółowe zasady i tryb wyboru Komitetów Domowych określa regulamin Komitetów Domowych Mieszkańców uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 81

1. Do zakresu działania Komitetu Domowego Mieszkańców należy:
 - 1) opiniowanie wniosków Zarządu dotyczących planowania prac remontowych oraz zgłaszanie swoich uwag,

- 2) opiniowanie wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia części wspólnych danego budynku,
 - 3) mediacja w rozwiązywaniu przez mieszkańców spraw sąsiedzkich,
 - 4) uczestniczenie w okresowych przeglądach stanu technicznego budynku i terenu wokół niego, organizowanych przez Zarząd,
 - 5) wyrażanie opinii mieszkańców budynku w sprawach utrzymania porządku na terenie budynku i jego otoczenia do właściwych organów Spółdzielni.
2. Tryb obradowania i przedkładanie przez Komitet Domowy Mieszkańców wniosków do pozostałych organów Spółdzielni określa regulamin, o którym mowa w § 80 ust. 4.

VI. SPRAWY FINANSOWE I RACHUNKOWE

§ 82

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, środków uzyskanych z prowadzonej działalności gospodarczej, które w wyjątkowych wypadkach mogą być uzupełniane kredytami bankowymi przy zachowaniu postanowień § 54 pkt. 8 statutu.
3. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym, wolne pod względem prawnym lokale mieszkalne i użytkowe na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie opracowanych przez Zarząd planów gospodarczych, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 83

1. Nadwyżkę bilansową stanowi zysk Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych.

2. Nadwyżkę bilansową po dokonaniu odpisu, o którym mowa w ust. 1 przeznacza się na fundusze celowe, które określa uchwałą Walne Zgromadzenie.
3. Straty finansowe Spółdzielni są pokrywane z funduszu zasobowego, a jeśli przekraczają wartość tego funduszu, to pokrywane są z funduszu udziałowego, a w dalszej kolejności z pozostałych funduszy celowych.
4. W przypadku wystąpienia strat lub nadwyżki bilansowej sposób ich pokrycia lub podziału między członków Spółdzielni ustala Walne Zgromadzenie. Projekt uchwały zaopiniowanej przez Radę Nadzorczą przedstawia Walnemu Zgromadzeniu, Zarząd.

§ 84

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat przez członków wpisowego i z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
2. Na podstawie odrębnych przepisów Spółdzielnia tworzy zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Spółdzielnia może tworzyć, za zgodą i na zasadach określonych przez Walne Zgromadzenie, fundusze celowe.
4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy własnych i celowych określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 85

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia przeznacza (dofinansowuje) na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych, przy czym z pożytków tych i przychodów korzystają tylko członkowie spółdzielni.

§ 86

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Ewidencja księgowa powinna wyodrębnić dochody z poszczególnych budynków i koszty ich utrzymania.
4. Roczne sprawozdanie finansowe powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrzone.
5. Każdy członek Spółdzielni może zapoznać się z danymi sprawozdania rocznego i dokonać odpisu danych lub uzyskać – za odpłatnością – jego odpis, a nieodpłatnie wersję elektroniczną.
6. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniom pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 87

1. W sprawach nie uregulowanych w Statucie obowiązują przepisy Ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami) oraz innych ustaw.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. W przypadku likwidacji Spółdzielni o jej majątku decyduje ostatnie Walne Zgromadzenie.

§ 88

1. Z datą rejestracji sądowej tekstu jednolitego Statutu, zmiany wprowadzone do dotychczas obowiązującego Statutu nie mogą ograniczać uprawnień majątkowych członków, które nabyli na podstawie poprzednich postanowień Statutu, chyba że taki skutek wynika z odrębnych przepisów ustawowych.
2. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień Statutu w

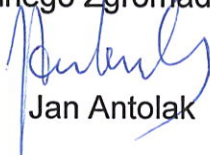
brzmieniu dotychczas obowiązującym wygasa na pierwszym Walnym Zgromadzeniu zwołanym na podstawie zmienionego Statutu.

3. Do czasu uchwalenia nowych regulaminów obowiązują dotychczasowe, z uwzględnieniem przepisów określonych Statutem i obowiązujących ustaw. Dotyczy to w szczególności Regulaminu Zebrania Przedstawicieli, którego postanowienia stosuje się odpowiednio podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 89

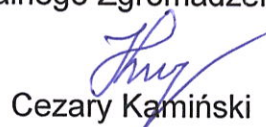
Niniejszy statut jest tekstem jednolitym, zawierającym zmiany wprowadzone uchwałą Nr 1 Zebrania Przedstawicieli z dnia 18.02.2000r., uchwałą Nr 2 Zebrania Przedstawicieli z dnia 11.01.2010 r. oraz uchwałą Nr 5/2018 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 08.06.2018 r.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia



Jan Antolak

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia



Cezary Kamiński

Warszawa, czerwiec 2018 r.

