

STATUT

Spółdzielnia Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: **Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Adama Mickiewicza.**
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Białystok.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2017.1560 z późn. zm.), Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2013.1222 z późn. zm.), innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

§ 3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

Rozdział II. Cel i przedmiot działalności

§ 4

Celem Spółdzielni mieszkaniowej , zwanej dalej „Spółdzielnią”, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi,
- 3) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 5) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 6) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 7) działalność obiektów kulturalnych.

2. Przedmiot działalności określony w ust. 2 Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,

STATUT

- 3) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej w właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 4) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali,
- 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 8) nabywanie terenów potrzebnych Spółdzielni na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 9) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni.

§ 6

Dla realizacji zadań określonych w § 5 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- 2) zarządza nieruchomościami,
- 3) prowadzi działalność społeczną i kulturalną.

§ 7

1. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne lub przystępować do nich lub do innych związków spółdzielczych.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji dla realizacji zadań określonych w § 5.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o: założeniu związku, przystępowaniu do innych związków, o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych, a także o wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie. Decyzja w przedmiocie nabycia i zbycia przez Spółdzielnię części lub całości udziałów (akcji) tych organizacji należy do Rady Nadzorczej.

Rozdział III. Członkowie, ich prawa i obowiązki

Członkostwo w Spółdzielni :

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych (małoletni, ubezwłasnowolnieni) :
 - 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,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.

STATUT

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni, są dla wszystkich członków równe.

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.

§ 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 jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust.4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m. , złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego 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 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
2. Przepisy ust. 4 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ u.s.m. lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ u.s.m.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa odrębnej własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 10

1. Od dnia 9 września 2017r. członkowie Spółdzielni nie są zobowiązani do wnoszenia wpisowego i udziałów.
2. Udziały wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 r. nie podlegają rewaloryzacji.

3. Wpisowe wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017r. nie podlega zwrotowi.
4. Członek Spółdzielni, którego członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017r. nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały za wyjątkiem wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymagał statut obowiązujący w chwili składania deklaracji członkowskiej.
5. Osobie, której ustało członkostwo przysługuje prawo do zwrotu wpłaconych udziałów . Zwrot wpłat za udziały następuje w ciągu 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie straty bilansowej. Wypłaty dokonuje się gotówkowo lub na wniosek złożony w formie pisemnej przelewem na wskazany we wniosku numer konta bankowego.
6. W razie ustania członkostwa wskutek śmierci, udziały zwraca się jedynie osobie wskazanej w deklaracji członkowskiej lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.

Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni :

§ 11

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela 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 imię i nazwisko, miejsce zamieszkania oraz PESEL, w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę, siedzibę i numer w Krajowym Rejestrze Sądowym. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem 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 § 8 ust.1.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 30 dni od daty 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 podjęciu tej uchwały 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.

§ 12

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający:

- a) imiona i nazwisko członka, miejsce zamieszkania, adres do korespondencji - osoby fizycznej, zaś pełną i skróconą nazwę oraz siedzibę - jeśli chodzi o osobę prawną,
- b) PESEL w odniesieniu do osoby fizycznej, zaś numer rejestru w Krajowym Rejestrze Sądowym w odniesieniu do osób prawnych,
- c) datę przyjęcia w poczet członków,

- d) datę uzyskania lokalu, jego rodzaj i charakter prawny,
- e) datę i sposób ustania członkostwa.

Ustanie członkostwa :

§ 13

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 którym mowa w art. 18 u.s.m.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust.1 i art. 26 u.s.m.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
5. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

Prawa członków:

§ 14

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału we właściwej części Walnego Zgromadzenia; osobiście lub przez pełnomocnika – z głosem stanowiącym i prawem do składania wniosków, w tym wybierania i odwoływania członków Rady Nadzorczej – w głosowaniu tajnym.
 - 4) prawo do otrzymania - w sposób wskazany w Statucie - informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo żądania - w trybie określonym w Statucie - zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo żądania - w trybie określonym w Statucie – zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw, w tym prawo żądania zamieszczenia projektów uchwał, poprawek do projektów uchwał,
 - 7) prawo do przeglądania protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 8) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 9) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu i Regulaminów wydanych na jego podstawie,
 - 10) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 11) prawo zaznajomienia się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,

- 12) prawo do przeglądania protokołów organów Spółdzielni - z wyjątkiem spraw indywidualnych członków Spółdzielni,
 - 13) prawo zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni – z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 14) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organa Spółdzielni,
 - 15) prawo do korzystania – wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi – ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń i świadczeń Spółdzielni,
 - 16) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu - w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu – w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 18) prawo żądania zawarcia umowy :
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 21) korzystanie z innych praw określonych w Statucie,
 - 22) prawo zaznajamiania się z protokołem lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych, albo tajemnicę handlową.
3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów – z wyjątkiem Statutu i Regulaminów - wydanych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni:
- 1) zainteresowany zaznajamianiem się z dokumentami - o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy niż 7 dni,
 - 2) który uzyskał informacje i dane, do których uzyskania jest uprawniony zgodnie z § 11 pkt. 1 zobowiązany jest do zachowania tajemnicy treści tych informacji i danych i nie ujawniania ich osobom trzecim, o ile ujawnienie ich może mieć wpływ na wykonywanie zadań przez organy statutowe Spółdzielni.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta uzyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię – z osobami trzecimi – może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego, o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni, od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

Obowiązki członków:

§ 15

Do obowiązków członka należy :

1. Przestrzegać przepisów Prawa spółdzielczego i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowień Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. Wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową, chyba że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka,
3. Poność wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów a także w wydatkach na działalność oświatową, kulturalną i społeczną, uczestniczyć w pokrywaniu pełnych kosztów eksploatacji zgodnie z postanowieniami Statutu i Regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
4. Uiszczać terminowo wymagane należności na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wraz z kredytem i odsetkami za używanie lokalu w obowiązującym terminie, do końca miesiąca za dany miesiąc - bez dodatkowych wezwań i bez potrąceń ewentualnych swoich roszczeń,
5. Zawiadomić Spółdzielnię o zmianie osób zamieszkałych oraz każdej zmianie miejsca pobytu, a także danych mających wpływ na stosunki cywilno – prawne ze Spółdzielnią, a w szczególności na wysokość opłat,
6. Przestrzegać postanowień Regulaminu porządku domowego,
7. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
8. Utrzymywać swój lokal i pomieszczenia wspólne w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
9. Na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, odczytania pomiarów wody i ciepła, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.
10. Uzyskać zgodę Spółdzielni w przypadku zamiany lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego, a także w przypadku wynajęcia lub oddania w użytkowanie całego lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskim jeśli jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia całego lokalu lub jego części.
11. Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
12. Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
13. Wykorzystywać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, a na dokonanie zmian w instalacjach :
grzewczych, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej jak też zmian układu ścian - uzyskać zgodę Spółdzielni,
14. Uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich a w szczególności z tytułu:
 - a) spłaty kredytów i odsetek zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowania ogólnych przedsięwzięć inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych, na potrzeby Spółdzielni,
 - b) poniesionych i nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania lub podziału nieruchomości,

- c) kosztów poniesionych na oznaczenie i oszacowanie poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
15. Pokryć koszty związane z ustanowieniem prawa do lokalu przewidziane w przepisach odrębnych.
16. Wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

Rozdział IV. Organy Spółdzielni.

§ 16

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, zgłoszonych w sposób określony w dalszych postanowieniach Statutu. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę głosów.
4. Tryb zwołania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób zwoływania, obradowania i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut i Regulaminy wydane na jego podstawie.
5. Osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej mogą być jej członkami nie dłużej niż dwie kolejne kadencje. Ponowne kandydowanie dopuszczalne jest po przerwie wynoszącej jedną kadencję.
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

1. Walne Zgromadzenie – odbywane w częściach

§ 17

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze,
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) Statutu Spółdzielni.

§ 18

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na 2 części, a zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. W poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia biorą udział członkowie, którym przysługuje uprawnienie do lokalu w danej nieruchomości.
4. Członek nie może brać udziału w więcej niż jednej części Walnego Zgromadzenia.

5. Członek, któremu przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach – nieobjętych jedną częścią Walnego Zgromadzenia – winien wskazać prawo, z którego wywodzi uprawnienie do uczestniczenia w obradach danej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku braku wskazania takiego prawa, przynależność członka do danej części Walnego Zgromadzenia określa Zarząd Spółdzielni.
6. Każdy członek Spółdzielni ma tylko jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§ 19

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie mogą być reprezentowane na Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu 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 pełnomocników 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, imię i nazwisko członka udzielającego pełnomocnictwa, prawo, z którego wywodzi uprawnienie do uczestniczenia w obradach danej części Walnego Zgromadzenia oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
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.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, którego Spółdzielnia jest członkiem i Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Członek Zarządu Spółdzielni i pracownik Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
6. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na Walnym Zgromadzeniu na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 20

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, i kulturalnej Spółdzielni,
2. Rozpatrywanie sprawozdań Zarządu, Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
3. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej /dochodu ogólnego/ lub sposobu pokrycia strat,
4. Udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
5. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni i podejmowanie uchwał w tym zakresie,

STATUT

6. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia Zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
8. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się z inną Spółdzielnią, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
9. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w I instancji,
10. Uchwalanie zmian Statutu,
11. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i innych organizacji gospodarczych lub wystąpienia z nich,
12. Upoważnianie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
13. Wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
14. Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
15. Uchwalanie Regulaminów: obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej,
16. Decydowanie o wyodrębnianiu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasadach gospodarki finansowej tych osiedli,
17. Rozpatrywanie wniosków, projektów uchwał oraz poprawek do projektów uchwał złożonych przez członków do Walnego Zgromadzenia.
18. Podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni - nie wymienionych w Statucie,

§ 21

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Z ważnych powodów Zarząd Spółdzielni może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie :
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania i podpisami osób do tego uprawnionych.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, można je zwołać Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, albo Krajowa Rada Spółdzielcza – na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem do Zarządu - na piśmie, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 22

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, członkowie zawiadamiani są na piśmie, na co najmniej 21 dni przed jego terminem. Zawiadomienie pisemne odbywa się poprzez dostarczenie przez Spółdzielnię kserokopii informacji do euroskrzynek, wywieszenie oryginałów informacji na tablicach ogłoszeń umieszczonych na klatkach schodowych budynków zarządzanych przez Spółdzielnię oraz tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, a także poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni.

STATUT

2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia dodatkowych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać : Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia. Dotyczy to również zgłoszenia kandydatów na członków Rady Nadzorczej, przy czym każdy członek Spółdzielni może zgłosić tylko jednego kandydata na członka Rady Nadzorczej.
3. Projekt uchwały zgłoszony przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Zarząd zobowiązany jest do przygotowania pod względem formalno–prawnym i wyłożenia projektów uchwał – w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, o których mowa w ust. 2, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał, nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w siedzibie Spółdzielni oraz w tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 23

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad - podanym do wiadomości członkom Spółdzielni zgodnie z § 22 Statutu.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie projekty uchwał – wynikające z porządku obrad,
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych w nim członków Spółdzielni.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, chyba że Prawo spółdzielcze lub Statut wymagają kwalifikowanej większości. Większość kwalifikowana wymagana jest :
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, są podejmowane bez względu na liczbę członków obecnych na każdej części Walnego Zgromadzenia.
6. Uchwały podejmowane są w głosowaniu jawnym, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej.
7. Poddaniem uchwały pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia w rozumieniu art. 8³ ust. 9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych jest objęcie jej projektu porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 24

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

2. Członek Spółdzielni oraz Zarząd mogą zaskarżyć do Sądu uchwałę dotyczącą wszystkich lub części członków z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
3. Uchwałę Walnego Zgromadzenia można zaskarżyć do Sądu, gdy :
 - 1) uchwała sprzeczna jest z ustawą,
 - 2) uchwała sprzeczna jest z postanowieniami Statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie członka,
 - 3) każdy członek Spółdzielni lub Zarządu może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały,
 - 4) jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik, ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika, Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni,
 - 5) powództwo, o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni – od dnia odbycia Zebrania, 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,
 - 6) jeżeli Ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6-cio tygodniowy wskazany wyżej (pkt. 5), biegnie od dnia tego zawiadomienia, dokonanego w sposób wskazany w Statucie,
 - 7) Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa wyżej (pkt. 5), jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy, wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne,
 - 8) Orzeczenie Sądu, ustalające nie istnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 25

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad – bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określić termin zwołania kontynuacji przerwanych obrad Walnego Zgromadzenia, nie później niż do 14 dni od daty przerwania obrad.
5. Zarząd zobowiązany jest do zwołania – w trybie określonym w § 21 ust. 1 dokończenia przerwanych obrad Walnego Zgromadzenia, w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad - ust. 4.
6. Porządek obrad przerwanych obrad Walnego Zgromadzenia nie może być uzupełniony o nowe punkty, ponieważ jest to kontynuacja zwołanego wcześniej Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków Spółdzielni o czasie i miejscu dokończenia przerwanych obrad Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie

zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń, na klatkach schodowych budynków, na co najmniej 3 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 26

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków spółdzielni następujące komisje :
 - a) Mandatowo – Skrutacyjna w składzie 3 osób,
 - b) Uchwał i Wniosków w składzie 3 osób.
2. Do zadań Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej należy:
 - 1) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków spółdzielni;
 - 2) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał;
 - 3) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
3. Do zadań Komisji Uchwał i Wniosków należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
 - 1) wnioski kwalifikowane do przyjęcia do realizacji przez dany organ spółdzielni;
 - 2) wnioski kwalifikowane do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.
4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 27

1. Po przedstawieniu Każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg. kolejności zgłoszeń.
2. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli dana sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
3. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały w wymaganym przepisami terminie zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski „dalej idące” są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia podpisują wszyscy przewodniczący każdej z części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów sporządzonych w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
5. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Zebrania.

6. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni, od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
7. Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni – od dnia odbycia posiedzenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, organizuje posiedzenie wszystkich Przewodniczących i Sekretarzy każdej z części Walnego Zgromadzenia - Kolegium, celem sporządzenia protokołu zawierającego łączne wyniki głosowań oraz potwierdzenie uchwał podjętych i nie podjętych przez Walne Zgromadzenie.
8. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
9. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
10. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej 10 lat, o ile przepisy o przechowywaniu akt nie stanowią inaczej.

2. Rada Nadzorcza

§ 28

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni oraz inicjuje nowe rozwiązania i usprawnienia organizacyjne.

§ 29

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków Spółdzielni wybranych przez Walne Zgromadzenie – spośród członków Spółdzielni - w głosowaniu tajnym na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, posiadająca pełnomocnictwo do jej reprezentowania.
3. Nie można sprawować funkcji członka Rady dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
4. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie ryczałtu miesięcznego – bez względu na ilość posiedzeń - w wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie, tj. : Przewodniczący Rady 15%, członkowie Prezydium Rady 12%, a pozostali członkowie Rady 10% minimalnej płacy krajowej.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby , będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 30

1. Kadencja Rady trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym przeprowadzono wybory, do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku - od ogłoszenia jej składu.
2. Ogłoszenia wyników wyborów oraz przyjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał, dokonuje Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni – od daty odbycia posiedzenia Kolegium, poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

§ 31

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,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
- 5) śmierci członka.

Przyczyną odwołania może być nieusprawiedliwiona nieobecność członka Rady na trzech posiedzeniach w ciągu roku.

§ 32

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat – z przyczyn określonych w § 31 wchodzi członek, który w wyborach uzyskał kolejno największą liczbę głosów.

§ 33

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - d) kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych i stanu majątkowego Spółdzielni,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu, jak również nabycia i zbycia środków trwałych,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowanie z nich,
- 6) zatwierdzanie Struktury Organizacyjnej Spółdzielni i stanu zatrudnienia,
- 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu oraz reprezentowaniu Spółdzielni przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych). Ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 10) uchwalanie Regulaminu Zarządu,

- 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów dla poszczególnych zadań inwestycyjnych lub obiektów - przed rozpoczęciem ich realizacji,
 - 12) uchwalanie zasad rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację budynku,
 - 13) uchwalanie Regulaminu użytkowania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży – znajdujących się w zasobach Spółdzielni oraz Regulaminu porządku domowego.
 - 14) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców,
 - 16) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg,
 - 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 18) uchwalanie Regulaminów postępowania przetargowego,
 - 19) uchwalanie Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 20) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 21) wybór podmiotu uprawnionego do badania bilansu Spółdzielni,
 - 22) tworzenie funduszy celowych i ustalanie zasad gospodarowania nimi,
 - 23) uchwalanie wysokości odszkodowania przysługującego Spółdzielni za zajmowanie lokali bez tytułu prawnego; wysokość odsetek za zwłokę, w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na zajmowane lokale przez członków, ustala się w wysokości odsetek ustawowych,
 - 24) podejmowanie uchwał w sprawie rozpoczynania mieszkaniowych inwestycji budowlanych,
 - 25) podejmowanie uchwał o zakupie środków trwałych, o okresie amortyzacyjnym dłuższym niż 2 lata i wartości ustalonej przez Radę Nadzorczą,
 - 26) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,
 - 27) uchwalanie Regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo – usługowe,
 - 28) uchwalanie Regulaminów Komisji Rady,
 - 29) ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu 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.

§ 34

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną i może powołać inne komisje stałe lub doraźne.

§ 35

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje co najmniej raz na kwartał przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności kolejno : z-ca przewodniczącego, sekretarz lub najstarszy wiekiem członek Rady.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Kolegium Walnego Zgromadzenia - w celu jej ukonstytuowania się, w terminie nie później niż w ciągu 14 dni - od daty wyboru.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej 2/3 składu Rady określonego Statutem, a w sprawach członka Rady i Zarządu w obecności 3/4 składu Rady.

§ 36

W posiedzeniach Rady i jej Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.

§ 37

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

3. Zarząd.

§ 38

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji - nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni - należy do Zarządu.

§ 39

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym : Prezesa i jego zastępców, wybranych na czas nieokreślony przez Radę Nadzorczą, w drodze konkursu.
2. Kryteria dopuszczające kandydowanie na członków Zarządu określa Rada Nadzorcza, przy czym kandydat powinien posiadać: wykształcenie wyższe. lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni.
3. Członków Zarządu odwołuje Rada Nadzorcza – większością 2/3 głosów w głosowaniu tajnym. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania z funkcji członka Zarządu zatrudnionego na podstawie umowy o pracę, wypowiedzenia umowy o pracę dokonuje Rada Nadzorcza.

§ 40

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji - nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawierania umów o lokatorskie prawo do lokalu, o przekształcenie na odrębną własność prawa lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, umów o budowę lokali i ustanawianie ich odrębnej własności, jak też lokali użytkowych (w tym garaży), zawieranie umów najmu lokali użytkowych oraz umów dzierżawy nieruchomości,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych, Prawnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
 - 7) ogłoszenie wyników wyborów oraz przyjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał w terminie 7 dni – od daty odbycia posiedzenia Kolegium, poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, w ramach upoważnień udzielonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) współdziałanie z samorządem terytorialnym i jednostkami administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 11) uchwalanie podziałów nieruchomości dla ustanowienia odrębnej ich własności,
 - 12) wykonywanie uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
 - 13) określanie zasad doboru najemców na lokale użytkowe,
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
3. Zarząd jest obowiązany do informowania Rady Nadzorczej na bieżąco, o sprawach wnoszonych przez któregokolwiek członka Rady - do załatwienia przez Zarząd i członków Zarządu - do Rady.
4. W sprawach określonych w ust. 1 pkt. 1, Zarząd jest obowiązany na bieżąco składać informacje Radzie Nadzorczej.

§ 41

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 42

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

STATUT

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.

§ 43

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostce, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 44

Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest Kierownikiem Spółdzielni jako pracodawca w rozumieniu Kodeksu Pracy.

4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 45

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu, określając czas pełnienia tej funkcji. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu - w sprawach ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców, prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne - przewidziane w odrębnych przepisach. Za działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni uznaje się w szczególności : zatrudnienie, posiadanie udziałów lub zasiadanie we władzach podmiotów gospodarczych, które - wykonują pracę, - dostarczają towary lub świadczą usługi na rzecz Spółdzielni.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej lub Zarządu zakazu konkurencji określonego w ust 3 ,Rada może podjąć uchwałę, o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
5. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje w tym celu posiedzenie Rady, w terminie nie dłuższym jak 30 dni - od dnia powzięcia wiadomości o naruszeniu przez członka Rady bądź Zarządu zakazu konkurencji wobec Spółdzielni.
6. Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady lub Zarządu na okres 30 dni, w celu zniesienia przyczyn podjęcia uchwały. Rada może również odwołać członka Zarządu, jeżeli jego odwołanie - z przyczyn o których mowa w ust. 4 - doprowadziło do

strat Spółdzielnię.

7. Po bezskutecznym upływie terminu - o którym mowa w ust. 5 - Przewodniczący zwołuje Radę w ciągu 14 dni, Rada podejmuje uchwałę o odwołaniu członka Zarządu. W odniesieniu do członków Rady, Przewodniczący występuje z wnioskiem o odwołanie członka Rady do Walnego Zgromadzenia.

§ 46

W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa czy powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 47

1. Członek Zarządu i Rady winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nią osobiście.
2. Do odpowiedzialności członków Rady i Zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu Pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. W wypadkach, w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono - w stosunku do członków Rady i Zarządu niezatrudnionych w Spółdzielni - kwotę trzykrotnego, przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Spółdzielni za ostatni kwartał.

§ 48

1. Osoba, o której mowa w § 43, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 40 ust. 1 p. 1, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13.
2. Postanowienia § 43 ust. 1 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie, dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

Rozdział V. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 49

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 50

1. Wnioski członków skierowane do Spółdzielni, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w terminie 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w terminie 60 dni od złożenia. O sposobie załatwienia Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć o prawie wniesienie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach nie zachowania terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 60 dni od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem – formalnym i merytorycznym, w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia - listem poleconym lub za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz - spółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem – formalnym i merytorycznym - i pouczeniem o terminie i organie, do którego należy skierować odwołanie. Odpis uchwały doręcza się listem poleconym lub za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego adresu ma moc prawną doręczenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały z jej uzasadnieniem, z pouczeniem o trybie, terminie oraz organie, do którego służy odwołanie, doręcza się listem poleconym lub za zwrotnym potwierdzeniem odbioru członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie - wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Jeżeli uchybienie terminu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie organów Spółdzielni, wnioski i odwołania członków rozpatruje się niezależnie od upływu tych terminów.
8. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze Sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i jednocześnie sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 51

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia dotycząca części lub wszystkich członków może być zaskarżona do właściwego sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione do Sądu w ciągu 6 tygodni, od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli je wnosi członek nieobecny na takim zebraniu – w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez niego wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
2. Spółdzielnia jest obowiązana pouczyć członka, że ma prawo odwołania się do Sądu w terminie 6 tygodni, od dnia doręczenia uchwały Walnego Zgromadzenia.

Rozdział VI. Formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych

Tytuły prawne do lokali :

§ 52

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może :

1. Ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, pod warunkiem budowy ich z własnych środków użytkowników lub ich poprzedników prawnych.
3. Wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 53

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.
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 może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 94 Statutu.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. 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 miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 54

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją

STATUT

i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 55

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

§ 56

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzyma warunków umowy określonych w § 54 ust.1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 57

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 54, 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 osobą, o której mowa w § 54, zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
3. Osoba, o której mowa w ust.2 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, o której mowa w art. 10 u.s.m.

§ 58

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązkowemu 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 § 94 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art.15 i art. 16¹ u.s.m., ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ u.s.m.,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust 2 u.s.m. , zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 59

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o której mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m., w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 94 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 60

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 unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 94 Statutu.

§ 61

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojemu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

§ 62

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m., roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego 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. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust.1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygnął sąd, osoby które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. § 94 Statutu.

§ 63

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, oraz zamieszkujące z tym lokalu osoby, które prawa swoje do nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 64

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

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 65

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

§ 66

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodne z rzeczywistością – jest nieważna.

§ 67

Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 68

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 dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem 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.

§ 69

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokali w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego. Osobie korzystającej z lokalu nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 70

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

§ 71

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa – po potrąceniu należności wymienionych w § 70 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia

hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 72

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

§ 73

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przy służy 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 związanych z eksploatacją, utrzymaniem nieruchomości – w częściach przypadających na jego lokal – eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i uiszczenie innych opłat – zgodnie z postanowieniami § 94 Statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy - od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną – chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. 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 dokonywanych przy zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 74

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 94 Statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu - stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1 - pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art.17¹⁴ ust. 2 i 3 u.s.m.

§ 75

1. Wynajmowanie lub oddawanie w odpłatne 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 lokalu.

§ 76

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

3. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

§ 77

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

4. Odrębna własność lokali.

§ 78

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 odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązania 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) określenie :
 - a) rodzaju prawa do gruntu, na którym usytuowany jest budynek,
 - b) terminu wpłat wkładu budowlanego,
 - c) terminu ostateczny rozliczenia kosztów budowy lokalu,
 - d) terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
 - e) kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu,
 - f) wpłat na fundusz remontowy.
2. Osoba, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie, o której mowa w ust.1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została

STATUT

sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Przepisy ust. 1 pkt. 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nie obejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

§ 79

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 78, powstaje ekspektatywa odrębnej własności. Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 80

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 18 ust.1 u.s.m.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 18 ust.1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 18 ust.1 i 2 u.s.m., bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić w terminie 3 miesięcy naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 81

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

§ 82

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 78 ust.1 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – 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 § 78 ust.1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 94 Statutu.

§ 83

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 84

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

§ 85

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, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m.

§ 86

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 24 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 87

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.

§ 88

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. 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 uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 89

Przepisy § 78 – 87 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

5. Najem lokali.

§ 90

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
 - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
 - b) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Lokale wynajmowane są osobom w kolejności złożonych przez te osoby wniosków o wynajem lokalu.

§ 91

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 92

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki najmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Zarząd Spółdzielni.
3. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art.39 u.s.m.

§ 93

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) Spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
 - 2) Wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
 - a) Wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,

- b) Wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku- jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
2. Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
 3. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez Spółdzielnię premii termo modernizacyjnej lub premii remontowej, o której mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów.
 4. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielenia bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt. 2.
 5. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
 6. Żądanie, o którym mowa w ust.1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust.1.
 7. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust.3, w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 2014r. poz.1382), podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.
 8. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
 9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
 10. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w ust. 1 , jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

Rozdział VII. Opłaty za używanie lokali

§ 94

1. Członkowie Spółdzielni pokrywają w całości ponoszone koszty związane z jej działalnością, które obejmują :
 - 1) koszt eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni i członków,
 - 2) koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia

- ścieków, wywozu nieczystości i dostawy energii elektrycznej do powierzchni ogólnych, gazu do budynków z licznikami zbiorczymi,
- 3) odpisy na fundusz remontowy,
 - 4) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
 - 5) koszty utrzymania pomieszczeń Spółdzielni, oraz koszty ogólne Zarządu, a także działalności społecznej i kulturalnej,
 - 6) koszty odpisów na inne fundusze celowe,
 - 7) koszty utrzymania dźwigów osobowych i zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów jak : spłata kredytów z odsetkami zaciągniętymi przez Spółdzielnię, koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności lokali.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, poprzez uiszczanie opłat – zgodnie z postanowieniami Statutu.
 3. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, 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 uiszczenie opłat przypadających na te nieruchomości - bez pożytków.
 4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, poprzez uiszczanie opłat - zgodnie z postanowieniami Statutu.
 5. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali poprzez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w § 94 ust. 2 albo 4.
 6. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 7.
 7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną – prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności, na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
 8. Ponadto członkowie, dla których Spółdzielnia zaciągnęła kredyt na budowę ich mieszkań, uczestniczą w spłacie tych kredytów i odsetek.
 9. W przypadku, gdy lokal mieszkalny jest zajmowany bez tytułu prawnego, odszkodowanie za używanie lokalu określa się jak dla mieszkań przeznaczonych na najem – zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.
 10. Wysokość opłat, o których mowa w ust.1 - 7 jest ustalana na podstawie planu lub rozliczenia kosztów gospodarki zasobami lokalowymi, poniesionych lub

przewidzianych w danym roku w skali Spółdzielni lub wyodrębnionej nieruchomości. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami lokalowymi, poniesionych w danym roku w skali Spółdzielni i ustalenia wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.

11. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub prawo odrębnej własności garażu ponosi opłatę ustaloną przez Radę Nadzorczą, na podstawie ewidencji rzeczywistych kosztów poniesionych na eksploatację garaży.
12. Uchwała określona w ust. 10 powinna zawierać między innymi:
 - a) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości jednolicie na całość zasobów tych jednostek),
 - b) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkających w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - c) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami lokalowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).
13. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości - zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
14. Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu oraz opłaty niezależne od spółdzielni na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
15. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od spółdzielni na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
16. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne spółdzielni finansowane są z przychodów działalności, której lokale te służą.
17. Opłaty, o których mowa w niniejszym paragrafie wnosi się co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
18. Za terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali solidarnie z członkami spółdzielni oraz właścicielami nie będącymi członkami spółdzielni odpowiadają solidarnie osoby pełnoletnie z nimi zamieszkujące, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu w okresie za który te opłaty są należne.

§ 95

1. Opłaty, o których mowa w § 94 powinny być uiszczane stosownie do postanowień Regulaminu opłat, uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem przekazania członkowi lokalu. W przypadku zmiany użytkownika w sensie prawnym, obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem przekazania lokalu.
3. Członek Spółdzielni nie może potrącać z opłat eksploatacyjnych kwestionowanych przez siebie elementów kosztów. W takiej sytuacji powinien wyczerpać drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego.

§ 96

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego – w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu, po dokonaniu przez najemcę:
 - 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy – najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Rozdział VIII. Konserwacja i naprawy lokali

§ 97

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 powinna także 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.
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 w rozumieniu ust. 4 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 oznaczonym i podanym 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. 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu

Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmian Kodeksu cywilnego. (Dz. U. Nr 71, poz. 733 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i nr.168, poz. 1383).

Rozdział IX. Zamiana lokali.

§ 98

1. Członkowie Spółdzielni posiadający odrębną własność lokali lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, mogą dokonywać zamiany lokali między sobą – bez zgody Spółdzielni – po uwzględnieniu zobowiązań wobec Spółdzielni w zakresie należnych opłat. Członkowie dokonujący zamiany lokali między sobą są zobowiązani powiadomić Spółdzielnię kopią umowy w terminie 30 dni od dnia zawarcia takiej umowy. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
2. Członkowie Spółdzielni posiadający lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – obciążone zobowiązaniami wobec Spółdzielni w zakresie obowiązujących opłat i innych świadczeń – mogą dokonywać zamiany lokalu tylko za zgodą Spółdzielni, wyrażoną na piśmie.
3. Przy zamianie lokali - nakłady poniesione na podwyższenie standardu i zobowiązania w zakresie opłat – członkowie rozliczają między sobą w zawieranych umowach.
4. W przypadku zamiany lokalu o statusie lokatorskim, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia wkładu w terminie 30 dni – od daty zawarcia przez członka umowy o zamianie.

Rozdział X. Gospodarka Spółdzielni

§ 99

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez zarząd Spółdzielni.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy za wyjątkiem okresów rozliczeniowych kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, zmiana ceny).
4. 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.
5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obowiązującym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.
6. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują przepisy odpowiednich ustaw.

§ 100

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 4) fundusz remontowy
 - 5) inne fundusze celowe
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, tj. na dzień 09 września 2017r.
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 nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach.
5. Szczególne zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.1 pkt 4, 5, oraz w ust. i 4, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów.
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości,
 - 3) uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 10 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplanie budynków, wymiana instalacji).

§ 101

1. Wartość środków trwałych i innych - finansowanych bezpośrednio z wkładów mieszkaniowych i budowlanych, nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio: wkłady mieszkaniowe i budowlane.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości – zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio koszty lub dochody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Nadwyżka bilansowa z pozostałej działalności podlega podziałowi w/g. zasad uchwalonych każdorazowo przez Walne Zgromadzenie.

§ 102

1. Roszczenia byłego członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku Spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości, według zasad obowiązujących w tym zakresie.

2. Wysokość partycypacji byłych członków w majątku Spółdzielni jest proporcjonalna do wysokości posiadanych przez nich udziałów oraz czasu, w jakim udziały te zasilały fundusze Spółdzielni.
3. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego.

Rozdział XI. Postanowienia przejściowe i końcowe.

§ 103

1. Osobie, która przed dniem wejścia w życie z dnia 20 lipca 2017 roku, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy, tj. po 8 września 2017 roku, spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.

§ 104

Do wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, na podstawie art. 48 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w wyniku których do dnia wejścia w życie ustawy nie zostało dokonane przeniesienie własności lokalu, stosuje się przepisy znowelizowanej ustawy.

§ 105

W zakresie nieuregulowanym w Statucie mają zastosowanie odpowiednio przepisy :

1. Ustawy z dn. 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2017 poz. 1560 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 poz.1222 z późn. zmianami),
3. Kodeksu cywilnego,
4. Ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (tekst jednolity Dz.U. z 2016 poz. 1610 z późn. zmianami),
5. Ustawy z dn. 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2015 poz. 1892 z późn. zmianami),
6. Regulaminów uchwalonych na podstawie niniejszego Statutu, w zakresie nie pozostającym w sprzeczności z w/w przepisami.

§ 106

1. Zmiany niniejszego Statutu w Statucie Spółdzielni uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, w dwóch częściach, w dniach 08 i 09 września 2020 roku, potwierdzone przez Kolegium Walnego Zgromadzenia w dniu 15 września

STATUT

2020r. (§ 27 ust. 7 Statutu), wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego).

2. W razie sprzeczności między postanowieniami niniejszego Statutu Spółdzielni a przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, stosuje się przepisy tej ustawy.

Zmiany w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku NR KRS 131633, wpisano w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 09.10.2020r. – Postanowienie Sądu Rejonowego w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy KRS, nr sprawy BL.XII NS-REJ. KRS 008899/20/876.