

S T A T U T

***SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
'NA STOKU'***

W KIELCACH

Spis treści

	Str.
Rozdział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
A. Postanowienia wstępne	3
B. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni	3
Rozdział II. CZŁONKOSTWO	4
A. Powstanie członkostwa	4
B. Prawa i obowiązki członków	6
C. Ustanie członkostwa	9
D. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	10
E. Wpisowe i udziały	10
Rozdział III Prawa do lokali	10
A. Postanowienia ogólne	10
B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	11
C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	16
D. Prawo odrębnej własności lokalu	18
E. Zamiana mieszkań	20
F. Najem lokali	21
G. Sprzedaż mieszkań	21
Rozdział IV Przeniesienie własności lokali	21
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	21
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego w tym garażu	22
C. Prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym	23
Rozdział V Wkłady	23
A. Postanowienia ogólne	23
B. Wkłady mieszkaniowe	24
C. Wkłady budowlane	25
Rozdział VI Opłaty za używanie lokali	26
Rozdział VII Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	29
Rozdział VII Organy Spółdzielni	29
A. Walne Zgromadzenie	30
B. Rada Nadzorcza	39
C. Zarząd	43
D. Rady Nieruchomości	45
Rozdział IX Gospodarka Spółdzielni	47
Rozdział X Lustracja	49
Rozdział XI Przepisy końcowe	50

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

A. POSTANOWIENIA WSTĘPNE.

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa "NA STOKU" w Kielcach, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu oraz:
 - Ustawy z dnia 16 września 1982 r – Prawo spółdzielcze, zwanej dalej Prawem spółdzielczym,
 - Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej ustawą,
 - Innych ustaw

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kielce.
2. Spółdzielnia w zakresie swojego działania obejmuje miasto Kielce.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
5. **Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.**

B. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 4.

1. Przedmiotem działania Spółdzielni może być:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- 3) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
 - 5) nabywanie terenów oraz kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 6) wynajmowanie w budynkach stanowiących jej własność lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu osobom fizycznym i prawnym, które są członkami, a także osobom, które nie są ze spółdzielnią związane,
 - 7) prowadzenie działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta związana jest w szczególności z działalnością inwestycyjną, budowlaną i remontową,
 - 8) organizowanie i wspomaganie wśród mieszkańców wzajemnej pomocy,
 - 9) prowadzenie działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej, jeżeli zostanie podjęta uchwałą walnego zgromadzenia.
2. W celu realizacji zadań statutowych Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi nie będącymi własnością Spółdzielni.
 3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest walne zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

II CZŁONKOSTWO.

A. POWSTANIE CZŁONKOSTWA.

§ 5.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3² pkt 5 i 6 ustawy,
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1 jest członkiem Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem ust. 5 i 6,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt.6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez Sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa z art.15 ust.4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
7. 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.
8. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
9. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 6.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię, nazwisko, adres zamieszkania, nr PESEL, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę, NIP, siedzibę i adres.
2. Za właściciela nie posiadającego zdolności do czynności prawnych lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.

3. Forma przewidziana w ust. 1 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
4. Właściciele lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami Sekretarza i Przewodniczącego z podaniem daty i numeru uchwały o przyjęciu.
6. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni lub o odmowie przyjęcia, powinna być podjęta w terminie do dwóch miesięcy licząc od daty złożenia deklaracji. O uchwale tej zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie w terminie dwóch tygodni licząc od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać nadto uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania, w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia.

§ 7.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków na podstawie posiadanej dokumentacji (umowy notarialne, orzeczenia Sądu o stwierdzeniu nabycia spadku i inne).
2. Rejestr członków zawiera ich imiona i nazwiska, datę urodzenia oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), datę nabycia członkostwa i ustania członkostwa.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 8.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z wyjątkiem członków o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mających tych zdolności. Osoby te nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych,
 - 2) prawo do osobistego udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
 - 3) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z lokalu, do którego ma ustanowiony tytuł prawny oraz prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni lub jej usług,
 - 4) prawo do żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo zgłaszania projektów uchwał (popartych przez co najmniej 10 członków) i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zebrania w terminie 15 dni przed dniem Walnego

- Zgromadzenia oraz prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał, nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,
- 7) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków i pracowników,
 - 8) prawo otrzymania kopii protokołów obrad organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków i pracowników,
 - 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem, postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie ich członków,
 - 10) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni, a także własnych akt członkowskich,
 - 11) prawo otrzymania bezpłatnie odpisu obowiązującego statutu i regulaminów,
 - 12) prawo otrzymania odpłatnie kopii sprawozdań rocznych i protokołów z lustracji,
 - 13) prawo do uzyskania zaświadczenia stwierdzającego stan prawny i wielkość posiadanej nieruchomości,
 - 14) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 15) prawo do zawarcia umowy na ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 16) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a. przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b. przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego.
 - 17) z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu (ekspektatywy),
 - 18) prawo otrzymania kalkulacji wysokości opłat, do wnoszenia których jest obowiązany zgodnie z zapisem art. 4 pkt 6⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 19) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu; jednakże członek zobowiązany jest dokonać zgłoszenia do Spółdzielni ilości osób przebywających w tym lokalu,
 - 20) prawo przeglądania bezpłatnie oraz otrzymania odpłatnie kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 21) prawo do zapoznania się na stronie internetowej Spółdzielni ze statutem, regulaminami i rocznymi sprawozdaniami finansowymi,
 - 22) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 23) korzystanie z innych praw określonych w statucie,

24) prawo do uzyskania od organów Spółdzielni wszelkich informacji dotyczących Spółdzielni.

25) Koszty wydania kopii dokumentów pokrywa występujący o ich otrzymanie na zasadach określonych przez Zarząd.

2. Członek zainteresowany zaznajomieniem 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 jednak niż 7 dni.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi spółdzielni wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni do dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 9.

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
 - 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) skreślony,**
 - 4) skreślony,**
 - 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
 - 6) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 - 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 8) zawiadamiać Spółdzielnię i uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
 - 9) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 10) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia oraz o jego zabezpieczenie,
 - 11) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 12) respektować prawa innych członków korzystających z pomieszczeń wspólnych,
 - 13) korzystać z mieszkania i utrzymywać go w należyтым stanie,
 - 14) udostępnić niezwłocznie lokal w trybie art. 61 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w celu:
 - a. usunięcia awarii,
 - b. dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

- c. wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Spółdzielni,
 - d. wykonania remontu i przebudowy lokalu,
 - e. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu nie będącego członkiem.
- 15) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytów wskazań tych urządzeń.
- 16) wykonywać inne obowiązki wynikające z przepisów ustaw.
2. Zasady użytkowania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

C. USTANIE CZŁONKOSTWA.

§ 10.

Członkostwo Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
3. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
4. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
5. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
6. rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy,
7. w przypadkach określonych w art. 24¹ust. 1 i art. 26 ustawy,
8. 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.

§ 11.

1. Członek, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Radzie Nadzorczej, które pod rygorem nieważności, powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Strony mogą okres ten skrócić.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 12. skreślony

§ 13. skreślony

§ 14.

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

§ 15. skreślony

§ 15¹ skreślony

D. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 16. skreślony

E. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 17. skreślony

§ 18. skreślony

III. PRAWA DO LOKALI

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 19.

1. W celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w przypadkach określonych w art. 13 i 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ,
 - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - 3) wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.
 - 4) skreślony
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe oraz miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 20 skreślony

§ 21.

1. Do mieszkań odzyskanych przez Spółdzielnię (wolnych w sensie prawnym) stosuje się regulamin przetargu na uzyskanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na warunkach odrębnej własności.
2. Mieszkania odzyskane przez Spółdzielnię mogą stanowić przedmiot umowy

o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

B. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 22.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o zawarcie tego prawa a Spółdzielnią umowy o której mowa w ust.1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 23.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, byli małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni, byli małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy.

§ 24.

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

§ 25.

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 przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa 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.

§ 26.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §64 ust.1 statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w §64 ust.1 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 uiszczył 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 *prawa* do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego *prawa* do lokalu mieszkalnego Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 15 i 16¹ ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez publikację ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni www.nastoku.kielce.pl, tablicy ogłoszeń w budynku Spółdzielni oraz w prasie lokalnej w terminie nie krótszym niż 14 dni przed datą przetargu. 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 ustawy,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust.2 ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego *prawa* do tego lokalu.
7. 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.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy, w tym w szczególności niewniesiony wkład *mieszkaniowy*. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w §64 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust.7, jest opróżnienie lokalu.
11. Przepisów ust.7 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
12. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust.5, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy.

13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
14. W przypadku, o którym mowa w ust. 13 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w §64 ust.1 , a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
15. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 12, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
16. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 27

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego *prawa* do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 26, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego *prawa* do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego *prawa* do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ust.1 ustawy w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego *prawa* do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego *prawa* do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w

szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 3 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie *prawo* do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 64 ust.1 statutu.

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust.3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust 2¹ i 2² ustawy.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 28.

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie *prawo* do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania 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.

§ 28¹

1. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy z dn. 20.07.2017r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy prawo spółdzielcze Dz.U.2017.1596 , utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z powodu nieuiszczania 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 w/w ustawy spłaci Spółdzielni całe zadłużenie, wynikające z nieuiszczania 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. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest

opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło.

C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 29.

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

§ 30.

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 do Spółdzielni,
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§ 31.

1. W wypadkach , gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo t , 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 należność wymienionych w art. 17 ¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 32.

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

§ 33.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 34.

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

§ 35.

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 36.

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 37.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, Sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej

osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem sprzedania lokalu w drodze licytacji, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 37¹

1. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy z dn. 20.07.2017r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy prawo spółdzielcze Dz.U.2017.1596 , utraciła 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 w/w ustawy 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. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

D. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 38.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego

przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 39.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy, powstaje ekspektatywa własności lokalu.
2. Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 40.

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

§ 41.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu 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.
2. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 42.

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

§ 43.

1. **Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem przepisu art. 3 ust. 3 ustawy.**
2. 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 nie właściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w 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.
3. **skreślony**
4. **skreślony**

E. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 44.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom zamianę między sobą zajmowanych lokali mieszkalnych a także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne niestanowiące własności Spółdzielni, jeżeli osoby te spełniają wymogi Statutu.
2. Do lokali o innym przeznaczeniu w tym garaży stosuje się odpowiednio postanowienia ust. 1.
3. Na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości Spółdzielnia może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zmiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie mieszkania dotychczasowego do dyspozycji Spółdzielni.

§ 45.

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr wniosków o zamianę mieszkań składanych przez członków nie mających partnerów do zamiany wzajemnej i w miarę potrzeby

- udostępnia go zainteresowanym.
2. Wniosek o zamianę mieszkania, bez względu na sposób zamiany nie wymaga uzasadnienia.
 3. Zarząd Spółdzielni w miarę możliwości powinien realizować wnioski o których mowa w ust. 1 przez ustanowienie członkowi prawa do innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni.

§ 46.

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosować należy odpowiednie postanowienia Statutu .

F. NAJEM LOKALI.

§ 47.

1. Spółdzielnia może odpłatnie wynajmować lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo najmu lokali przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Prawa i obowiązki stron umowy najmu , wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, okres trwania najmu, a także inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.
4. Spółdzielnia może wydzierżawiać osobom fizycznym i prawnym także tereny stanowiące jej własność lub przekazane w użytkowanie wieczyste pod obiekty tymczasowe.

G. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

§ 48.

Lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym odzyskany przez Spółdzielnię może być przez Spółdzielnię zadysponowany zgodnie z regulaminem przetargu na uzyskanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na warunkach odrębnej własności.

Podrozdział H § 48 A skreślony

IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKLI.

A SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO .

§ 49.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art.10 ust.1 pkt 1, ustawy o

- spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków- spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
- 2). spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
 3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
 4. **Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeśli brak jest osób uprawnionych, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku stosuje się przepis art. 481 ustawy.**

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO W TYM DO GARAŻU .

§ 50.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe w postępowaniu

wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. **Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeśli brak jest osób uprawnionych, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku stosuje się przepis art. 481 ustawy.**

C. PRAWO DO MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM

§ 51.

- 1 Na pisemne żądanie członka albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
2. Zawarcie umowy następuje po dokonaniu spłat o których mowa w § 50 ust. 1 Statutu.
3. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.
4. **Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeśli brak jest osób uprawnionych, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku stosuje się przepis art. 481 ustawy.**

V. WKŁADY

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 52.

Członkowie Spółdzielni oczekujący na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu są zobowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali poprzez wnoszenia wkładów budowlanych.

§ 53.

Koszty budowy lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu i garaży wolnostojących, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz wysokość wkładu budowlanego Spółdzielnia ustala w trzech etapach:

- 1) wstępnie, przed zleceniem dokumentacji projektowej, na podstawie koncepcji architektoniczno-programowej,
- 2) po uzyskaniu pozwolenia na budowę i zawarcia umowy z wykonawcą, zgodnie ze zbiorczym zestawieniem kosztów budowy,
- 3) ostatecznie – całkowity koszt budowy ustala się na podstawie zestawienia kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię i zaewidencjonowanych w dokumentacji finansowej. W całkowitym koszcie budowy może być również uwzględniona rezerwa na sfinansowanie tych robót, których wykonanie ze względów racjonalnych zostało odłożone na termin późniejszy. Rezerwa ta podlega rozwiązaniu w wysokości faktycznych kosztów, wyliczonych po zakończeniu robót.

B. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 54.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 27, 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. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu. Zasady przeprowadzania przetargów określa regulamin.

§ 55.

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.

§ 56.

1. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w § 55 potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub

dotacji , w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat , o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni , na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2 , jest opróżnienie lokalu.

§ 57.

Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego , zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu , jest nieważna.

§ 58.

W wypadku wygaśnięcia roszczeń, o których mowa w § 27 Statutu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 55 i § 56 Statutu.

C. WKŁADY BUDOWLANE

§ 59.

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została 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.

§ 60.

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 § 61 , nie może być wyższa od kwoty , jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 61.

Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w § 60 potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

§ 62.

Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 63.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed ustanowieniem prawa odrębnej własności, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego w wartości nominalnej (wpłaconej).
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład budowlany zwracany jest osobie uprawnionej w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład zwracany jest osobie uprawnionej w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez nowego członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę na ten lokal.

VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 64.

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,

Opłaty te pomniejszone są o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności spółdzielni.

2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali obowiązani są do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,

Opłaty te pomniejszone są o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z działalności Spółdzielni i dochodami z części wspólnej nieruchomości.

3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.

§ 65.

Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć

w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowi Spółdzielni.

Opłaty te pomniejszane są o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z nieruchomości wspólnej.

§ 66.

Członkowie Spółdzielni oczekujący na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu są zobowiązani do uiszczania opłat określonych w § 64 Statutu od chwili wydania im lokali.

§ 67.

1. Opłaty za c.o. rozliczane są według wskazań urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ciepła na poszczególne budynki – mieszkania przyporządkowane do określonej wymiennikowni według opracowanego regulaminu przez Zarząd i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.
2. Lokale mieszkalne wyposażone w urządzenia pomiarowe poboru ciepłej i zimnej wody rozliczane są według wskazań tych urządzeń. W przypadku wystąpienia przejściowej niesprawności wodomierza nieprzekraczającej 3 miesięcy, ilość pobieranej wody ustala się na podstawie średniego zużycia wody z ostatnich 6 miesięcy poprzedzających unieruchomienie wodomierza. Różnicę kosztów między odczytem na wodomierzu głównym a sumą odczytów wodomierzy indywidualnych rozlicza się proporcjonalnie do zużycia wody na wszystkich użytkownikach.
3. Lokale mieszkalne, w których brak jest wodomierzy rozliczane są według norm zużycia wody określonych przez Spółdzielnię w przeliczeniu ilości metrów sześciennych wody na osobę.
4. Rozliczenie zużycia gazu dokonywane jest w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych: gazomierzy na dany budynek w rozliczeniu na osoby w nim zamieszkujące.
5. Opłata za wywóz nieczystości w lokalach mieszkalnych ustalana jest do ilości osób zgłoszonych w lokalu
6. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się w jeden z poniższych sposobów:
 - 1) na lokal
 - 2) na m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego
 - 3) na osobę
7. Zmiany sposobu rozliczania kosztów eksploatacji dźwigów można dokonać na wniosek Rady Nieruchomości
8. Naliczenie kosztów na eksploatację, wyodrębniony fundusz remontowy, podatek od nieruchomości, energię elektryczną i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu przelicza się na 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
9. Zasady rozliczania kosztów, o których mowa w ust. 3, 4, 5, 6 i 8 uchwała Rada Nadzorczą.

§ 68.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a przychodami z opłat, o których mowa w § 64 i § 65 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Nadwyżkę opłat, o których mowa w § 67 pkt od 1 do 6 nad poniesionymi kosztami Spółdzielnia zwraca członkowi poprzez zaliczenie na poczet opłat eksploatacyjnych po rozliczeniu okresu rozliczeniowego w kwocie nominalnej. Niedobory o których mowa w § 67 pkt 1 do 6 powiększają należność bieżących opłat eksploatacyjnych, które należy uregulować dokonując najbliższej płatności miesięcznej.

§ 69.

1. Opłaty za używanie lokalu są płatne do końca każdego miesiąca za dany miesiąc.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 64 i § 65 Statutu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić wymienione wyżej osoby co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza i pobiera ustawowe odsetki oraz koszty upomnienia (koszt przesyłki pocztowej).

§ 70.

1. Osoby o których mowa w § 64 nie mogą potrącać z należnych od nich opłat za używanie lokali należności przysługujących im od Spółdzielni
2. Wszelkie nadpłaty opłat z tytułu korzystania z lokali nie podlegają oprocentowaniu i zaliczane są zgodnie z zasadami przewidzianymi w Kodeksie Cywilnym

§ 71.

1. Za opłaty, o których mowa w § 64 i § 65 Statutu odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni lub osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

VII. ROZLICZANIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 72.

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia mogą być dokonywane tylko pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkaniowego lub użytkowego oraz przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem wyrażenia przez Spółdzielnię zgody na dokonanie dodatkowego wyposażenia oraz uznania przez Spółdzielnię poniesionych nakładów za przydatne pod względem funkcjonalnym i estetycznym.
3. Wartość nakładów Spółdzielnia wycenia na dzień przekazanie jej lokalu.

VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 73.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Rady Nieruchomości.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Na listach kandydatów do Rady Nadzorczej obowiązuje kolejność alfabetyczna.
4. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.
5. Skreślony

6. Osoba fizyczna będąca członkiem Spółdzielni nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu może uczestniczyć przez swojego przedstawiciela ustawowego.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. WALNE ZGROMADZENIE.

§ 74.

1. **Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.**
2. **Walne Zgromadzenie jest jedno dla wszystkich członków.**
3. **Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.**
4. **Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia, przy podpisywaniu listy obecności, oryginału pełnomocnictwa. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia oraz jest aktualizowana w trakcie zebrania. Odczytaniu podlegają imiona i nazwisko mocodawcy, jego adres w zasobach Spółdzielni oraz imiona i nazwisko pełnomocnika.**
5. **Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.**
6. **Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.**
7. **Każdemu członkowi uczestniczącemu w obradach Walnego Zgromadzenia przysługuje tylko jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.**
8. **Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych biorą udział w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.**
9. **W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z głosem doradczym członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.**

§ 75.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 2) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni i Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom Zarządu,

- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawach zbycia nieruchomości,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalenie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,**
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowaniu z nich,
- 15) odwoływanie członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium,
- 16) podejmowanie uchwał w trybie art.6 ust.2 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2007r. Nr 125 poz. 873),
- 17) podejmowania uchwał o ponoszeniu przez członków Spółdzielni kosztów związanych z działalnością kulturalną, oświatową i społeczną.

§ 76.

1. Przystępując do wyborów Rady Nadzorczej Spółdzielni lub delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa do zgłaszania kandydatów. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Każdy kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie i składa oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
4. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować osoby będące pracownikami Spółdzielni.
5. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
6. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
7. Komisja Mandatowo – Skrutacyjna sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.
8. Głosowanie w wyborach do Rady Nadzorczej Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku może być przeprowadzone metodą tradycyjną z użyciem kart wyborczych lub z zastosowaniem elektronicznego systemu głosowania.
9. W metodzie tradycyjnej głosowanie dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego

przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję mandatowo-skrutacyjną na liście kandydatów. Wyboru dokonuje się poprzez zaznaczenie znakiem „X” przy każdym kandydacie jednej z trzech opcji: „za”, „przeciw”, „wstrzymuję się”. Głos jest ważny, jeśli głosujący zaznaczy dokonany przez siebie wybór przy każdym z kandydatów na karcie.

Głos jest nieważny gdy:

- 1) jeżeli karta do głosowania jest uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić jak głosujący głosował,
 - 2) jeżeli na karcie są dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję mandatowo – skrutacyjną,
 - 3) gdy przy którymkolwiek kandydacie nie ma w ogóle postawionego znaku „X” bądź jest ich więcej niż jeden.
10. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Wrzucenie do urny karty do głosowania przez osoby uprawnione następuje po odnotowaniu tego faktu przez członków komisji mandatowo-skrutacyjnej na przygotowanych w tym celu listach.
11. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych za, przeciw, wstrzymał się na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych.
12. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejną największą liczbę oddanych głosów, o ile liczba ta jest większa niż połowa ważnie oddanych głosów, przy czym liczba wybranych osób, nie może przekraczać liczby miejsc wakujących w składzie Rady Nadzorczej. Jeżeli powyższe głosowanie, nie doprowadziło do obsadzenia wszystkich mandatów, zarządza się drugą turę głosowania, do której staje co najwyżej podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych mandatów spośród kandydatów, którzy w pierwszym głosowaniu otrzymali najwięcej głosów lecz nie osiągnęli większości, o jakiej mowa w zdaniu pierwszym. W przypadku nie obsadzenia wszystkich mandatów w obu powyższych głosowaniach zarządza się nowe tury głosowania, przy uwzględnieniu zasad, dotyczących drugiej tury. Przy równej liczbie o wyborze na ostatnie wakujące miejsce, decyduje dodatkowe tajne głosowanie.
13. W przypadku przeprowadzenia głosowań za pomocą dedykowanego systemu elektronicznego - kart wyborczych nie przygotowuje się, zasady wyboru pozostają analogiczne jak w metodzie tradycyjnej z zastrzeżeniem, że zastosowany system musi gwarantować tajność dokonywanych głosowań.

§ 77.

1. Walne Zgromadzenia zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30-go czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogła się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 78.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienie powinno być dostarczone co najmniej w jeden z niżej wymienionych sposobów:
 - 1) za pośrednictwem poczty,
 - 2) poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń wszystkich klatek budynków, w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni,
 - 3) do skrzynek pocztowych mieszkań każdego członka
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wykreśleniu lub wykluczeniu go ze Spółdzielni albo od uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. skreślony
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 79.

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

4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni oraz do uzupełnienia porządku obrad o zgłoszone projekty uchwał i przedłożenie ich pod głosowanie na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia. Uzupełniony porządek obrad Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach oraz na stronie internetowej Spółdzielni na 5 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

§ 80.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków i podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 78 i § 79 ust. 4 statutu.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z wyjątkiem spraw dla których ustawowo wymagana jest większość kwalifikowana,
3. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 3) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia się Spółdzielni,
 - 4) 3/4 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni,
 - 5) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie najwyższej kwoty zobowiązań finansowych.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członka Rady Nadzorczej, odwołania Prezesa Zarządu oraz udzielania absolutorium Prezesowi Zarządu.
5. Głosowania mogą być przeprowadzane z zastosowaniem obsługującego je elektronicznego systemu oddawania i zliczania głosów.
6. W przypadku głosowania tajnego z zastosowaniem informatycznego systemu obsługi głosowania, system ten nie może pozwalać na identyfikację sposobu głosowania przez poszczególnych członków Spółdzielni.
7. W sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 81.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Prezydium Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród członków uprawnionych do głosowania.

4. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania, obecnemu na Walnym Zgromadzeniu, członkowi Spółdzielni.
5. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków lub osób prawnych.
6. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli Prezydium nie postanowi inaczej, do zadań zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do zabrania głosu, kontaktowanie się z komisjami. Do zadań sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokolowaniem obrad.
Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 82.

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) komisja mandatowo-skrutacyjna w składzie 3 osób, do zadań której należy:
 - a) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy, prawa spółdzielczego i Statutu,
 - b) ustalenie, na podstawie rejestru członków i listy obecności ilości osób uprawnionych do głosowania,
 - c) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,
 - d) przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów,
 - e) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt. d oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.
 - 2) komisja uchwał i wniosków w składzie 3 osób, do zadań której należy:
 - a) przedstawianie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia i zgłaszanych do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawianie Walnym Zgromadzeniu ostatecznych tekstów projektów tych uchwał,
 - b) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz ze swoją opinią Zgromadzeniu.
 - 3) komisja wyborcza (jeżeli jest w porządku obrad) w składzie 3 osób do zadań której należy:
 - a) sprawdzenie listy kandydatów do Rady Nadzorczej lub na zjazd delegatów Związku Rewizyjnego i przekazanie jej do prezydium Walnego Zgromadzenia.
 - b) sprawdzenie, czy kandydaci złożyli odpowiednie dokumenty wymagane w Statucie,
 - 4) inne komisje w miarę potrzeby.
2. W skład komisji mogą wchodzić tylko osoby uprawnione do głosowania na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.
3. Komisje niezwłocznie po ich wybraniu wybierają ze swego grona

przewodniczącego i sekretarza.

4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 82 A.

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy oraz odłożyć ich rozpatrzenie do następnego posiedzenia, a także odroczyć obrady.

§ 82 B.

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad
2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut, w uzasadnionych przypadkach przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia.
4. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna, odbiera mówcy głos.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń, Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie dwukrotnie zabierała głos.
6. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zebrania udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Poza kolejnością Przewodniczący Zebrania udziela także głosu w sprawie formalnej.
8. Za sprawę formalną uważa się w szczególności wnioski o:
 - 1) przerwę w obradach,
 - 2) ograniczenie czasu przemówień,
 - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
 - 4) zamknięcie dyskusji i przeprowadzenie głosowania,
 - 5) przeprowadzenie głosowania tajnego,
9. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
10. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 9, głosów za i przeciw wnioskowi, Przewodniczący Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

11. Po wyczerpaniu listy mówców, Przewodniczący Zgromadzenia, udziela głosu przewodniczącemu komisji wnioskowej w celu przedstawienia projektów uchwał i zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków.
12. Komisja wnioskowa przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek i wniosków.
13. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
14. Uchwały Walnego Zgromadzenia nie mogą ingerować w zakres kompetencji Statutowych innych organów Spółdzielni.
15. Stanowisko Walnego Zgromadzenia w sprawach wniesionych przez członków do porządku obrad w trybie § 79 ust. 1 i 2 a nie znajdujących się w kompetencjach Walnego Zgromadzenia lecz innych organów Spółdzielni oraz wnioski zgłoszone w dyskusji – nie mają charakteru uchwał Walnego Zgromadzenia i są po ich przegłosowaniu przekazywane w charakterze opinii, postulatów lub zaleceń do podjęcia ostatecznej decyzji właściwemu organowi Spółdzielni. Rozpatrzenie tych wniosków musi nastąpić w nieprzekraczalnym terminie trzech miesięcy od daty Walnego Zgromadzenia. O wyniku powiadamiany jest na piśmie wnioskodawca a pozostali członkowie przez informację wywieszoną na tablicy ogłoszeń w Spółdzielni oraz w Internecie. Rozstrzygnięcia w sprawie zgłoszonych wniosków, opinii lub zaleceń podejmowane są przez Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów.

§ 82C.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie 14 dni, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

§ 82 D.

1. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie, Zarząd informuje członków przez wywieszenie wszystkich uchwał na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz umieszczenie ich na stronie internetowej Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 82 E.

1. Wybory członków do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni.
3. 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.

4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 76 Statutu.
6. Komisja Mandatowo-Skrutacyjna sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.
7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - a) zatrudnienia w Spółdzielni,
 - b) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - c) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - d) zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - e) liczby kadencji w Radzie Nadzorczej,
 - f) świadczenia usług na rzecz Spółdzielni, posiadania udziałów w firmie świadczącej takie usługi, lub zasiadania w jej władzach.
8. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
9. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
10. Wybory Rady Nadzorczej przeprowadza się w trybie § 76 Statutu.

§ 82 F.

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 78 i § 79 ust. 4 Statutu był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 82 G.

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób tajny.

§ 82 H.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie Uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego 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.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 – tygodniowy wskazany w ustępie 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ustępie 6, 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.
9. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

B. Rada Nadzorcza

§ 83.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 84.

Rada Nadzorcza liczy 9 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

§ 85.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu nie dłużej niż 6 miesięcy.
2. Członkowie Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W przypadku zawieszenia członka Rady Nadzorczej

- naruszającego zakaz konkurencji, najbliższe Walne Zgromadzenie Członków rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady.
5. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnicy Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pracownikami Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
 6. Członek Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
 7. skreślony

§ 86.

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 87.

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata. Czas trwania kadencji Rady Nadzorczej liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru do Walnego Zgromadzenia odbywającego się w 3 roku kadencji zwołanego w trybie § 77 ust. 1 Statutu Spółdzielni.
2. Członkowie Rady zobowiązani są do brania czynnego i aktywnego udziału w pracach Rady i jej komisji.
3. Nie może być członkiem Rady Nadzorczej, dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej

§ 88.

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 organ, który dokonał wyboru,
- 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.

§ 89.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji Rady Nadzorczej osoba, która w wyborach na członka Rady Nadzorczej uzyskała kolejną największą ilość głosów.

§ 90.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 8) uchwalenie regulaminu Zarządu,
 - 9) uchwalenie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże),
 - 10) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 11) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
 - 12) uchwalanie regulaminu korzystania z miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - 13) wybór biegłego rewidenta uprawnionego do badania rocznych sprawozdań finansowych,
 - 14) wybór i odwoływanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu,
 - 15) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających z członkostwa,
 - 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie ustanowienia prawa do lokali spółdzielczych w sprawach członkowskich w tym przyjmowanie w poczet członków, wykreślenie i wykluczenie z rejestru członków Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 11 ust. 11 i ust. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
 - 18) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanowienia praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 19) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnianymi lokale.
 - 20) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,

- 21) uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - 22) uchwalenie regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - 23) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - 24) Ustanowienie pełnomocnika, o którym mowa w art. 42 § 5 ustawy – Prawo Spółdzielcze,
 - 25) uchwalenie regulaminu Rady Nieruchomości,
 - 26) podejmowanie uchwał w sprawie odstąpienia od naliczania odsetek z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - 27) wyrażania opinii w sprawach kierowanych przez Zarząd,
 - 28) uchwalanie Regulaminów:
 - a) zasad gospodarki finansowej oraz tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi,
 - b) naliczania odsetek za nieterminowe regulowanie opłat na rzecz Spółdzielni z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu w tym garaży,
 - c) zasad windykacji należności.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień; przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Przy wykonywaniu funkcji kontrolnych Rada Nadzorcza działa jako organ Spółdzielni. Rada Nadzorcza może jednak swoją uchwałą udzielić upoważnienia swemu konkretnemu członkowi (członkom) do skorzystania z tych uprawnień.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 91.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej 6 razy w roku i nie rzadziej niż raz w kwartale.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej kolejnej kadencji zwołuje Zarząd w terminie 14 dni po Walnym Zgromadzeniu, które dokonało wyboru. W porządku obrad pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej winien znaleźć się wybór Prezydium Rady Nadzorczej.

§ 92.

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

2. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 5 dni przed posiedzeniem Rady.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy statutowego składu Rady.
4. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres obowiązków, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Rady Nadzorczej, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 93.

Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład, którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca oraz sekretarz.
Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady .

§ 94.

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe i doraźne oraz uchwała regulaminy ich pracy. Odmowa uczestnictwa w pracach Komisji stanowi podstawę do złożenia wniosku o odwołanie.
2. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady. Ich wnioski i zalecenia pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych wymagają potwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

§ 95.

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 10% dla Przewodniczącego i 5% dla pozostałych członków minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka rady nadzorczej w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie tego organu nie odbywa się, to wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, członkom rady nadzorczej nie przysługuje.

C. ZARZĄD

§ 96.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 97.

1. Zarząd jest jednoosobowy i stanowi go Prezes wybierany przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu.
2. **Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać Prezesa. Do podjęcia uchwały o odwołaniu Prezesa wymagana jest bezwzględna większość głosów statutowego składu Rady. Uchwała w sprawie odwołania jest podejmowana w głosowaniu tajnym.**
3. Walne Zgromadzenie może odwołać Prezesa, któremu nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, który organ stosownie do postanowień Statutu wybiera Prezesa.
4. Z Prezesem zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy i ustala wynagrodzenie we wszystkich składnikach.
5. Prezesem nie może być osoba naruszająca postanowienia art. 56-58 ustawy Prawo Spółdzielcze.
6. **Wyboru Prezesa dokonuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Do podjęcia uchwały o wyborze Prezesa wymagana jest bezwzględna większość głosów statutowego składu Rady.**

§ 98.

1. Zarząd podejmuje decyzje niezastrzeżone w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni na podstawie ustaw: ustawy prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zarejestrowanego statutu.
2. Do kompetencji Zarządu należy w szczególności:
 - a) wykonywanie uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej ,
 - b) sporządzanie projektów planów pracy i planu finansowego obejmującego przychody i wydatki Spółdzielni,
 - c) opracowanie projektów planu remontowego i eksploatacji zasobów mieszkaniowych, oraz terenów zielonych,
 - d) przeprowadzanie okresowych kontroli używania budynków i sporządzanie protokołów z tych kontroli, a następnie sporządzanie planów remontów i kolejności ich wykonania,
 - e) prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalonych planów i realizowanie związanych z nimi czynności organizacyjnych i finansowych,
 - f) zabezpieczenie mienia i majątku spółdzielni,
 - g) zapewnieni obsługi prawnej , technicznej i organizacyjno – finansowej Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
 - h) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przekładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - i) skreślony,**
 - j) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań za zgodą Walnego Zgromadzenia.
3. **Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu, innej osobie lub osobom 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. Udzielenie pełnomocnictwa wymaga zgody Rady Nadzorczej (art. 55 § 2 prawa spółdzielczego).

4. Członkowie Zarządu składają pisemne oświadczenie Radzie Nadzorczej o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni, o której mowa w ust. 5. Nie złożenie oświadczenia stanowi podstawę do odwołania członka Zarządu.
5. Zarząd współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby którym wygasł tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, a w szczególności ułatwienia tym osobom uzyskanie potrzebnych informacji.
6. Zarząd składa roczne i okresowe sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
7. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń oraz sposób i warunki obradowania i podejmowania uchwał przez Zarząd określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
8. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
9. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 99 skreślony

§ 100.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składa Prezes lub dwóch pełnomocników.
2. Oświadczenie, o którym 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, złożone w jej lokalu albo Prezesowi lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

D. Rady Nieruchomości

§ 100 A.

1. Rady Nieruchomości są przedstawicielami członków Spółdzielni zamieszkałych w tych nieruchomościach i reprezentują ich interesy wobec innych organów Spółdzielni.
2. Rada Nieruchomości jest wybierana przez członków Spółdzielni zamieszkujących wyodrębnioną nieruchomość.
3. Kadencja Rady Nieruchomości wynosi 3 lata.

§ 100 B.

Rada Nieruchomości składa się:

- 1) w nieruchomościach składających się z jednego do pięciu budynków z 3 do 5 członków
- 2) w nieruchomości składającej się z dziesięciu budynków z 5 do 10 członków,

§ 100 C.

1. Zarząd Spółdzielni zwołuje zebranie członków wyodrębnionej nieruchomości, zawiadamiając o tym poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych. Zebranie jest ważne niezależnie od liczby członków w nim uczestniczących.
2. Członek może brać udział w zebraniu członków wyodrębnionej nieruchomości tylko osobiście.
3. Zebranie wybiera spośród swoich członków 3 osobowe Prezydium zebrania składające się z Przewodniczącego, Zastępcy i Sekretarza .
4. Do Rady Nieruchomości wchodzi kandydaci , którzy w głosowaniu tajnym uzyskali kolejno największą ilość głosów. Przewodniczący zebrania może zarządzić głosowanie jawne, za zgodą większości zebranych członków.
5. Odwołanie członka Rady Nieruchomości następuje zwykłą większością głosów na zebraniu członków nieruchomości.

§ 100 D.

1. Mandat członka Rady Nieruchomości wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu członka Rady Nieruchomości przed upływem kadencji następuje na skutek:
 - 1) odwołania przez zebranie mieszkańców nieruchomości;
 - 2) rezygnacji;
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
 - 4) zmiany adresu na mieszkanie położone w innym budynku ;
 - 5) utraty pełnej zdolności do czynności prawnych.
3. Na miejsce członka Rady Nieruchomości, który mandat utracił, zebranie członków nieruchomości dokonuje wyboru ,do końca kadencji, innego członka Rady Nieruchomości.

§ 100 E.

1. Rada Nieruchomości jest organem opiniodawczym.
2. Do zakresu działania Rady należy w szczególności:
 - 1) reprezentowanie interesów członków danej nieruchomości;
 - 2) wnioskowanie do Zarządu i Rady Nadzorczej w sprawach planów gospodarczych dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym remontów dotyczących danej nieruchomości;
 - 3) uczestniczenie w roli obserwatorów w komisjach przetargowych na roboty i usługi w swojej nieruchomości i w komisjach odbioru robót w obrębie własnej nieruchomości;
 - 4) pełnienie dyżurów okresowych dla umożliwienia mieszkańcom zgłaszania wniosków, uwag i opinii w sprawie funkcjonowania nieruchomości;
 - 5) opiniowanie i wnioskowanie dotyczące działalności gospodarczej prowadzonej na terenie nieruchomości;

- 6) krzewienie kultury współzycia wśród mieszkańców, tworzenie dobrosąsiedzkich stosunków, propagowanie poszanowania mienia wspólnego, prowadzenie postępowania pojednawczego pomiędzy mieszkańcami nieruchomości;
 - 7) zajmowanie stanowiska w innych sprawach dotyczących funkcjonowania danej nieruchomości z własnej inicjatywy, z wniosku Zarządu lub Rady Nadzorczej.
 - 8) weryfikowanie zgodności ze stanem faktycznym liczby osób zgłoszonych jako zamieszkałe w lokalu mieszkalnym na potrzeby ustalenia opłat lokalnych.
 - 9) zgłaszanie wniosków i opinii do obowiązujących w Spółdzielni regulaminów
3. Rada Nadzorcza może przekazać do rozpatrzenia Radom Nieruchomości również inne sprawy.
 4. Jeżeli Rada Nieruchomości nie została powołana, złożyła rezygnację, nie funkcjonuje, względnie nie wypełnia swoich obowiązków to w takim przypadku Zarząd zobowiązany jest zwołać w terminie 6 tygodni zebranie wyodrębnionej nieruchomości, które dokona wyboru nowej Rady Nieruchomości.

§ 100 F.

Uchwały Rady Nieruchomości nie mogą być sprzeczne z Prawem Spółdzielczym, Statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

§ 100 G.

Za udział w posiedzeniach Rady Nieruchomości nie przysługują świadczenia finansowe (diety).

§ 100 H.

Tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Rady Nieruchomości uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IX. Gospodarka Spółdzielni.

§ 101.

1. Spółdzielnia, prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Sprawozdania roczne z działalności Spółdzielni, wraz z rachunkami wyników, sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia zapoznania się z nimi przez członków Spółdzielni.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 102.

1. Fundusze własne Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy tworzony z wpłat udziałów członkowskich,
 - 2) fundusz zasobowy tworzony z wpłat członków z tytułu wpisowego oraz innych źródeł finansowych.
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych tworzony z wkładów członków ,
 - 4) Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi , obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni , właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze specjalne:
 - 1) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzony z odpisów w ciężar kosztów poszczególnych działalności w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami,
 - 2) Inne fundusze specjalne uchwalone przez Radę Nadzorczą.
Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia pokrywa straty wynikłe z prowadzonej działalności z funduszy w następującej kolejności:
 - a) funduszu zasobowego a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego,
 - b) funduszu remontowego.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a przychodami opłat , o których mowa w art. 4 ust. 1 –2 i 4 cyt. Ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane .
6. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową.
7. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczona na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz na zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych i kosztów ich eksploatacji w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
8. Strata bilansowa Spółdzielni pokrywana jest z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego,
 - 2) funduszu remontowego.
9. Sposób pokrycia straty bilansowej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 103.

1. 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

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

§ 103 A.

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

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

§ 103 B.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia rachunkowości zgodnie z unormowaniami wynikającymi z ustawy o rachunkowości i ustaw podatkowych oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w polityce rachunkowości przyjętej do stosowania w Spółdzielni.
4. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
5. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

X. Lustracja.

§ 104.

1. Spółdzielnia obowiązana jest poddać się przynajmniej raz na trzy lata pełnemu badaniu całokształtu jej działalności pod kątem jej legalności, gospodarności i rzetelności. W okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków a także w przypadku stanu likwidacji Spółdzielni, lustrację przeprowadza się corocznie.
2. Lustracja pełna jak i problemowa winna być przeprowadzona w każdym czasie na żądanie zgłoszone Zarządowi przez:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Radę Nadzorczą,
 - 3) 1/5 członków Spółdzielni.

§ 105.

1. Na podstawie protokołu lustracji, przeprowadzający ją Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje

je Zarządowi i Radzie.

2. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
3. Zarząd obowiązany jest udostępnić na żądanie członka Spółdzielni do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

§ 106.

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej ma prawo żądać informacji i danych, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności spółdzielni.
2. W przypadku naruszenia prawa przez spółdzielnię mieszkaniową minister występuje do właściwego związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt spółdzielni.
3. Lustrację, o której mowa w § 2, Związek lub Krajowa Rada Spółdzielcza ma obowiązek wszcząć w ciągu 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra.
4. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi.
5. W przypadku niewykonania przez spółdzielnię mieszkaniową wniosków z przeprowadzonej lustracji minister nakazuje jej uwzględnienie tych wniosków w terminie 3 miesięcy.

XI. Przepisy końcowe

§ 107.

1. Zmiana statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
2. Zarząd jest zobowiązany uchwałę o zmianie Statutu zgłosić w ciągu 30 dni od dnia jej podjęcia do Sądu Rejonowego załączając odpis protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Zmiana Statutu obowiązuje od jej wpisania do rejestru w Sądzie.
4. Do czasu uchwalenia nowych regulaminów postanowienia dotychczasowych regulaminów pozostają w mocy. W razie sprzeczności między nimi a przepisami ustawy lub postanowienia statutu stosuje się przepisy ustawy lub postanowienia statutu.

§ 108.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2013 r. poz. 1443), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222)

Zmiany do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „NA STOKU” w Kielcach zostały uchwalone na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 16 czerwca 2018 r. UCHWAŁA NR 1 / 2018

Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy KRS dokonał wpisu w dniu 06.08.2018 r. Sygn. akt KIX NS-REJ.KRS/006984/18/532