

- Tekst jednolity-

**S T A T U T
SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"B U D O W L A N I"
w PŁOCKU**

PŁOCK, 11.06.2018 r.

S P I S T R E Ś C I

I. Postanowienia ogólne	3
II. Członkowie	4
III. Prawa i obowiązki członków	6
IV . Ustanie członkostwa	7
V. Wkłady na lokale	8
a wkład na mieszkanie z nowych inwestycji	9
b. wkłady na mieszkania używane	9
VI. Tytuły prawne do lokali	9
a. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	10
b. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	12
c. Odrębna własność	13
d. Najem lokali	14
VII. Zasiedlanie mieszkań	15
VIII. Zamiana mieszkań	15
IX. Używanie lokalu	15
X. Opłaty za używanie lokali	16
X. / <i>skreślony</i> /	18
XI. / <i>skreślony</i> /	18
XII. / <i>skreślony</i> /	18
XIII. / <i>skreślony</i> /	18
XIV. / <i>skreślony</i> /	18
XV. / <i>skreślony</i> /	18
XV .Wygaśnięcie prawa do lokalu i rozliczenie z tego tytułu	18
a. / <i>skreślony</i> /	19
b. / <i>skreślony</i> /	20
XVI. Przekształcenia tytułów prawnych do lokali	21
XVII Organy Spółdzielni	22
A. Walne Zgromadzenie	23
B. Rada Nadzorcza	26
C. Zarząd	29
XVIII Rady Remontowe Nieruchomości	31
XIX Gospodarka Spółdzielni	32
XX Łączenie, podział, likwidacja Spółdzielni	33
XXI Postanowienia przejściowe i końcowe	33

S T A T U T
Spółdzielni Mieszkaniowej "BUDOWLANI" w Płocku

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dn. 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze zwanej dalej "prawem spółdzielczym", oraz ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej usm, innych ustaw oraz niniejszego statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 2

1. Spółdzielnia nosi nazwę „Spółdzielnia Mieszkaniowa "BUDOWLANI" w Płocku”. Siedzibą Spółdzielni jest Płock.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Data zarejestrowania Spółdzielni tj. 13 maja oraz Dzień Spółdzielczości są świętami wewnętrznymi Spółdzielni.

§ 3

1. Spółdzielnia może być członkiem związków spółdzielczych.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia statutu dotyczące lokali.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
 - 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu oraz w celu ustanowienia ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3/ budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4/ udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
5. Spółdzielnia może zaciągać kredyty z **Banku Gospodarstwa Krajowego** z przeznaczeniem na budowę lokali.
6. Lokale, o których mowa w ust. 5 mogą być wynajęte lub przydzielone na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wyłącznie osobom fizycznym, z zachowaniem zasad i warunków zawartych w ustawie z dnia **26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. 2017 r.,**

poz. 79 z późn. zm.).

7. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.
8. **Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.**
W ramach tej działalności Spółdzielnia:
 - 1/ nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 2/ buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze, lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe,
 - 3/ prowadzi działalność remontową poprzez zawieranie umów o wykonanie usług lub tworzenie własnej grupy wykonawczej,
 - 4/ może prowadzić działalność społeczno-wychowawczą na rzecz członków i ich rodzin.
 - 5/ prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym.
 - 6/ zagospodarowuje i sprzedaje nieruchomości na własny rachunek,
9. Spółdzielnia może ponadto:
 - 1) wynajmować lokale mieszkalne,
 - 2) wynajmować lokale o innym przeznaczeniu,
 - 3) wynajmować miejsca postojowe,
 - 4) wdzierżawiać nieruchomości gruntowe,
 - 5) podejmować inne działania mające na celu pozyskiwanie środków na działalność statutową.
10. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do spółdzielni osób prawnych, spółek prawa handlowego, stowarzyszeń i fundacji w celu popierania form budownictwa społecznego lub prowadzenia działalności gospodarczej na zasadach określonych Prawem spółdzielczym i niniejszym statutem.
11. W każdym przypadku podjęcia działalności wymienionej w ust.10 na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, Rada Nadzorcza określa w odrębnej uchwale maksymalną wysokość środków, które mogą być przeznaczone na prowadzenie tej działalności.

II. CZŁONKOWIE

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności";
2. Członkami *spółdzielni* są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem *spółdzielni* jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem *spółdzielni* może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem *spółdzielni*, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków *spółdzielni*. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w *spółdzielni*.

§ 6

1. Członkostwo w *spółdzielni* powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 *usm*, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 *usm*, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 *usm*, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez *spółdzielnię*, o których mowa w art. 15 ust. 4 *usm*, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 *usm*, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
2. Przepisy § 5 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ *usm*.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem *spółdzielni* może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez *spółdzielnię* terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje *spółdzielnia*. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w *spółdzielni*.

§ 7

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

Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, numer PESEL, adres zamieszkania i adres do korespondencji, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, jej nazwę, siedzibę, adres, NIP oraz numer wpisu do rejestru sądowego. W formie pisemnej deklaruje się także zmiany danych zawartych w deklaracji.
2. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych, lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Rada Nadzorcza.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Rady Nadzorczej z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

5. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Rada Nadzorcza powinna zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji
6. Rada nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 5.

§ 8a / skreślony/

§ 9 / skreślony/

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 10

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2/ prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3/ prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 4/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie i ustawie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5/ prawo żądania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 8¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 6/ prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych ustawą,
 - 7/ prawo do zaskarżenia do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 8/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 9/ roszczenie o ustanowienie odrębnej własności, zwane „ekspektatywą” z chwilą podpisania ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.
 - 10/ korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
3. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
4. Zasady i tryb udostępniania dokumentów, o których mowa w ust.2 pkt 5 oraz wysokość opłaty za sporządzenie ich kopii określa Zarząd Spółdzielni.
5. Za osobę nie posiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych, czynności prawnych dokonuje jej przedstawiciel ustawowy.
6. Osoby prawne będące członkami spółdzielni działają zgodnie z przepisami określającymi sposób ich reprezentacji.
7. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do

udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

8. Członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa przewidziane w ustawie lub w niniejszym statucie.

§ 11

1. Członek jest obowiązany:

- 1/ przestrzegać przepisów prawa postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego (dobrych obyczajów),
 - 2/ współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
 - 3/ wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy na pokrycie pełnych kosztów budowy jego lokalu,
 - 4/ uiścić terminowo wszelkie opłaty określone w ustawie i niniejszym statucie i regulaminach,
 - 5/ przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 6/ utrzymywać swój lokal w należyłym stanie,
 - 7/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 - 8/ przyjąć mieszkanie lub dom jednorodzinny w stanie surowym do wykończenia,
 - 9/ wykonać roboty wykończeniowe na własny rachunek i ryzyko zgodnie ze sztuką budowlaną,
 - 10/ przestrzegać ściśle zaleceń nadzoru budowlanego przy wykonaniu robót wykończeniowych
 - 11/ niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.
 - 12/ niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń.
 - 13/ udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego
 - 14/ wykonywać inne obowiązki określone prawem spółdzielczym, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych lub niniejszym statutem.
2. Szczegółowe zasady używania lokali określa regulamin dotyczący używania lokali i porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 11a

Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana- w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w chwilą :

- 1.1 wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 1.2 zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 1.3 zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 1.4 zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 1.5 wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- 1.6 rozwiązania umowy o budowę lokalu,
- 1.7. wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu.

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 usm i art. 26 usm.

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

§ 12a

- 1. Właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić w każdym czasie ze spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym Radzie Nadzorczej, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.**
- 2. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się pierwszego dnia kalendarzowego, następującego po terminie wypowiedzenia.**
- 3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.**

§ 12b

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

V. WKŁADY NA LOKALE.

§ 13

Osoby, które ubiegają się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w § 30.

§ 14

- 1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu, według zasad określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.**
- 2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na dany lokal.**
- 3. Wkład budowlany jest wnoszony w formie zaliczek przed przyjęciem lokalu. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.**
- 4. Wysokość zaliczek na wkład budowlany i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd. Wartość nakładów poniesionych przez członka na wyposażenie ponadnormatywne nie jest zaliczana na wkład budowlany.**

§14a

- 1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu według zasad**

określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Wkład mieszkaniowy należy wnieść w całości przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym. Wysokość wkładu mieszkaniowego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd.
4. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeżeli spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

a. Wkład na mieszkanie z nowych inwestycji.

§ 15

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Koszty budowy mieszkań i wkłady mieszkaniowe i budowlane ustala się dwuetapowo.
 - 1/ wstępnie - przy zawieraniu umów o budowę lokali, w oparciu o planowany koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
 - 2/ ostatecznie - po końcowym rozliczeniu z bankiem sfinansowania zadania inwestycyjnego.
3. Przy określeniu wkładu mieszkaniowego, budowlanego i kwoty zaliczek na ten wkład stosuje się warunki wynikające z umów kredytowych, w ramach których było realizowane finansowanie kosztów budowy lokalu.
- 3a. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji powstanie różnica między wartością wstępnie ustalonego wkładu a jego wartością ostateczną, uprawnionym lub zobowiązanym z tego tytułu jest członek posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności w dacie rozliczenia.

b. Wkłady na mieszkania używane.

§ 16

Ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład w wysokości określonej zgodnie z art. 11 lub 17¹¹ usm.

§ 16a / *skreślony* /

VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 17

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3) wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w nieruchomościach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

a) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 18

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 przez czas nieoznaczony, 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 w chwilą zawarcia umowy między osobą, która ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 30 Statutu.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 18a

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a ponadto powinna zawierać :
 - a) zobowiązanie się osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania kosztów budowy lokalu
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie lokalu, o prawo do którego członek się ubiega, w tym jego powierzchnię rozkład i położenie,
 - e) Określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz terminu jego wpłaty,
 - f) Przewidywany czas oddania lokalu do używania członkowi,
 - g) Inne postanowienia ustalone przez strony.
3. Osoby, z którymi podpisane zostały umowy obowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy lokalu przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania

budynku do użytkowania.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może wyłącznie przysługiwać osobie fizycznej i należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.

§ 19

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa byli małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
3. Przepis ust. 2 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 19a

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 usm, 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 usm, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez *spółdzielnię* terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje *spółdzielnia*. Jeżeli o 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 art. 4 ust. 1.

§19b

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko 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.
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 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 uiszcza 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. 1 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

b. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 20

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców, podlega egzekucji i może być przedmiotem hipoteki. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu zawierana jest w formie aktu notarialnego. Forma ta obowiązuje również w sprawach działu spadku i podziału majątku wspólnego. Nie dotyczy to działu spadku, podziału majątku, zniesienia współwłasności wynikających z orzeczenia sądu lub ugody sądowej.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
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.**

§ 21

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.**

§ 22

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, powyżej 6 miesięcy, wymienionych art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 usm, w § 30 i inne statutu Spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, a właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§ 22a

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie 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 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, 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 z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§-22b

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 tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

c. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 22c

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) inne postanowienia uzgodnione przez strony.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie *spółdzielni* o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 22d

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 usm, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 22e

- 1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 22c Statutu.**
- 2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 22c Statutu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.**
- 3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.**

§ 22f

- 1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 usm, 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. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.**
- 2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 usm, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.**
- 3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 30 Statutu.**

§ 22g

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

§ 22h

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

§ 22i

Przepisy § 22c-22h stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

D. NAJEM LOKALI.

§ 22j

- 1. Spółdzielnia może budować domy, lokale mieszkalne i użytkowe, garaże i miejsca postojowe przeznaczone do wynajęcia.**
- 2. Najemcami lokali mogą być członkowie Spółdzielni i inne osoby.**
- 3. Kolejność wyboru najemcy lokalu ustala się w drodze przetargu.**
- 4. W sytuacjach uzasadnionych interesem i zobowiązaniami Spółdzielni Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, może odstąpić od przetargu.**
- 5. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty stanowiącej zabezpieczenie lokalu i zainstalowanych w nim urządzeń. Wysokość zabezpieczenia i termin jego wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.**
- 6. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.**

VII. ZASIEDLANIE MIESZKAŃ

§ 23

1. Lokal powinien być przejęty protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie trzydziestu dni od daty podstawienia go do dyspozycji członka.
W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przedłużony przez Zarząd. Nie przejęcie lokalu w tym terminie powoduje konsekwencje aż do wygaśnięcia prawa włącznie.
2. W zawiadomieniu o podstawieniu do dyspozycji członka lokalu powinna być podana data, o której mowa w ust.1 oraz konsekwencje nie objęcia lokalu w tym terminie.

VIII. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 24

Członkowie mogą dokonywać zamiany przysługujących im praw do lokali na zasadach przewidzianych w obowiązujących przepisach prawa.

§ 25 /skreśla się/

§ 26 /skreśla się/

§ 27 /skreśla się/

§ 28

1. /skreśla się/

2. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten może przewidywać pobieranie od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę jednorazowych opłat w określonej wysokości.

IX. UŻYWANIE LOKALU

§ 29

1. Lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie o spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.
Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym, do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka lub inną osobę uprawnioną do lokalu całego lub części lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo 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 lub inna osoba uprawniona do lokalu obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

3. Umowy zawarte przez członka lub inną osobę uprawnioną do lokalu w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do tego lokalu.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji i ewentualnie straży pożarnej.
5. Zasady używania lokali w domach Spółdzielni i udostępniania lokali w razie awarii oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

X. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 30

1. **Za używanie lokali członkowie i inne osoby posiadające własnościowe albo lokatorskie prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obejmują one koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody i eksploatacji dźwigów osobowych, koszty działalności społeczno - wychowawczej, odpisy na fundusz remontowy oraz części kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.**
2. **Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 jest ustalona na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poniesionych w danym roku w skali Spółdzielni. Jednostką rozliczeniową kosztów stanowi 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, ilość osób zamieszkałych w danych lokalu lub też faktyczne zużycie poszczególnych mediów dostarczanych do lokalu stwierdzona na podstawie urządzeń pomiarowych. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorczą.**
3. **Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.**
4. **Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.**
5. **Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.**
6. **Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.**
7. **Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.**

8. Za opłaty, o których mowa w ust. 3-5 i 7, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

10. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

11. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

12. Za administrowanie domów jednorodzinnych przekazanych na własność członkowi Spółdzielnia pobiera opłatę na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej z właścicielem domu. Umowa ta określa szczegółowy zakres usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pełnionego administrowania.

13. Wysokość opłat za usługi administracyjne świadczone przez Spółdzielnię na podstawie umowy cywilnoprawnej, o której mowa w ust. 12 uchwała Rada Nadzorcza.

14. Różnica między kosztami a dochodami za świadczone usługi administracyjne zwiększa fundusze celowe przewidziane w statucie Spółdzielni.

15. Spółdzielnia może pobierać od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego opłaty równe cenom wolnorynkowym za korzystanie z lokalu ustalone przez Radę Nadzorczą.

§ 31

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

2. Regulamin powinien przewidywać, że w przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkiem zwalniającym i otrzymującym lokal.

Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek otrzymuje ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne.

§ 32

1. Opłaty, o których mowa w § 30 Statutu wnosi się co miesiąc z góry do dnia 10-go każdego miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby o których mowa w § 30 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, obowiązane do ich uiszczenia co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie.

5. W przypadku wystąpienia nadwyżki w wyniku rozliczenia rzeczywistych kosztów i wniesionych zaliczek na poczet opłat bieżących w danym lokalu, w pierwszej kolejności jest ona przeznaczana na pokrycie odsetek za nieterminowe płatności w okresie poprzedzającym wystąpienie nadwyżki, w drugiej kolejności pokrywa ona zaległości w innych opłatach bieżących związanych z lokalem, następnie może zostać przeznaczona na pokrycie należności, które wystąpią w danym miesiącu i miesiącach następnym. Na żądanie uprawnionego nadwyżka jest mu wypłacana w wysokości pomniejszonej o kwotę należną Spółdzielni z tytułu opłat już wymagalnych.
6. Za terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni, osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłatami za używanie lokali.

X. /skreśla się/

§ 33 /skreśla się/

XI. /skreśla się/

§ 34 /skreśla się/

XII. /skreśla się/

§ 35 /skreśla się/

§ 36 /skreśla się/

§ 36a /skreśla się/

XIII. /skreśla się/

§ 37 /skreśla się/

XIV. /skreśla się/

§ 38 /skreśla się/

§ 39 /skreśla się/

§ 40 /skreśla się/

§ 41 /skreśla się/

§ 42 /skreśla się/

§ 43 /skreśla się/

§ 44 /skreśla się/

XV-WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU I ROZLICZENIE Z TEGO TYTUŁU

§ 45 /skreśla się/

§ 46 /skreśla się/

§ 47 /skreśla się/

§ 48 /skreśla się/

§ 49

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

§ 50 /skreśla się/

A. /skreśla się/

§ 51

Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w ustawie u.sm.

§ 51a

- 1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 usm i art. 16¹ usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w biurze Spółdzielni i na stronie internetowej spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.**
- 2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:**
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ usm;**
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.**
- 3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu. Zasady przeprowadzenia przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.**
- 4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub 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, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.**
- 5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której *spółdzielnia* dokonuje przeniesienia własności lokalu.**
- 6. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2¹, jest opróżnienie lokalu.**
- 7. Przepisów ust. 2 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*.

8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 *usm*, 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 *usm*.

9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1) wniesienie wkładu *mieszkaniowego* przez członka *spółdzielni* i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

2) opróżnienie lokalu, chyba że członek *spółdzielni* zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.

10. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 *usm*, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

11. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 9, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez *spółdzielnię* kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

B. /skreśla się/

§ 52

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.

2. Przysługującą uprawnionemu wartość rynkowa prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu -potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz zaległości w zakresie opłat, związanych z użytkowaniem lokalu.

4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 52a

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie

- wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte na podstawie ust. 1 spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. O przetargu spółdzielnia zawiadamia co najmniej poprzez ogłoszenie w biurze spółdzielni.
 3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

XVI. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 53

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności po dokonaniu przez niego:
 - 1.1 spłaty przypadającej na jego lokal części, zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o której mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 usm, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami
 - 1.2. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 1.3 spłaty zadłużenia z tytułu opłat, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.)
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego podlega przeniesieniu na własność na warunkach określonych w tej ustawie.

§ 53a

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w paragrafie poprzedzającym, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci, innych osób bliskich, 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 wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 us.m. oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 53b **/skreślony/**

§ 53c

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

1.1. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,

1.2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 53d

Po śmierci członka Spółdzielni, lub osoby niebędącej członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17¹⁴ u.s.m, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka lub osobę niebędącą członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 53e **/skreślony/**

§ 53f

1. Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:

a) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu z tytułu modernizacji budynku, spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów

i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,

b) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

Koszty zawarcia umowy oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

2. W przypadku wybudowania lokalu użytkowego we własnym zakresie przez członka udokumentowane i uzasadnione koszty budowy mogą stanowić jego wkład budowlany.

3. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu i wniesienia wkładów budowlanych następuje według zasad określonych w statucie dla lokali mieszkalnych.

4. Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

XVII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 54

1. Organami Spółdzielni są:

1/ Walne Zgromadzenie

2/ Rada Nadzorcza

3/ Zarząd.

4/ Rady Remontowe Nieruchomości

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.

3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

4. **Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, z zastrzeżeniem, że Uchwałę Walnego Zgromadzenia, we wszystkich sprawach, uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.**
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 55

1. **Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.**
2. **Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.**
- 2a. **Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.**
3. **Każdy członek spółdzielni ma tylko jeden głos.**
4. **W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele właściwych związków i Krajowej Rady Spółdzielczej.**
5. **Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.**
6. **Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo może być złożone w biurze zarządu przed Walnym Zgromadzeniem.**

§ 56

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-wychowawczej,
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom Zarządu
- 3/ podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 4/ podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu, z wyłączeniem spraw dotyczących przeniesienia własności budynków jednorodzinnych wraz z prawem wieczystego użytkowania działek na rzecz członków spełniających warunki określone przepisami ustawy. Przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy Prawo spółdzielcze oraz niniejszego punktu statutu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- 6/ oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni, a także w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych i wystąpienia z nich
- 8/ uchwalanie zmian w statucie,
- 9/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego,
- 10/ upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenia związku spółdzielczego,
- 11/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12/ uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 13/ decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym

i zasad gospodarki tych osiedli,
14/ wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

§ 57

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a/ Rady Nadzorczej
 - b/ 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach określonych w ust. 3 Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło 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.
6. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd po konsultacji z Radą Nadzorczą.

§ 58

- 1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.**
 - 1a. Przez zawiadomienie członka na piśmie uznaje się: wywieszenie zawiadomień w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków Spółdzielni, dodatkowo Spółdzielnia może opublikować zawiadomienie na stronie internetowej spółdzielni.**
 - 2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.**

§ 59

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
- 3a. Kwalifikowana większość wymagana jest dla podejmowania uchwał w sprawie:
 - a/ likwidacji Spółdzielni i przywrócenia jej działalności w przypadku postawienia w stan likwidacji - 3/4,
 - b/ połączenia z inną spółdzielnią, odwołania członka Rady Nadzorczej - 2/3.
 - c/ zmiana statutu – większością 2/3 głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady, gdy statut takie wybory przewiduje. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5 w

- terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
 8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
 9. **Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni.**

§ 60

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
2. Członek Spółdzielni, a także Zarząd może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu. Jednakże powództwo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
3. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 4 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 61

1. **Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.**
2. **Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.**
3. **Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu członkowi Spółdzielni lub pełnomocnikowi członka.**
4. **W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni. Pełnomocnicy członków mogą być wybierani do poszczególnych komisji.**

§ 61 a

1. **Walne Zgromadzenie wybiera komisje:**
 - 1) **mandatowo-skrutacyjną, w składzie 2-5 osób,**
 - 2) **uchwał i wniosków, w składzie 2-5 osób,**
 - 3) **wyborczą, w składzie 2-5 osób.**
2. **Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.**
3. **Komisja wyborcza jest wybierana w przypadku gdy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przewidziany jest wybór Rady Nadzorczej lub innych reprezentantów Spółdzielni.**

§ 61 b

- 1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w pierwszej kolejności udziela głosu w dyskusji osobom zgłaszającym pytania. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.**
- 2. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia 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.**
- 3. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej.**
- 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. Po zakończeniu dyskusji przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie nad uchwałą.**
- 6. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący.**

§ 62

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

B. RADA NADZORCZA

§ 63

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 64

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 65

1. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub za przestępstwo karno-skarbowe oraz że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni 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.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą również wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu Spółdzielni bądź kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej lub w linii bocznej do drugiego stopnia. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
4. Członkowie Rady Nadzorczej 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.
5. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 4 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
6. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonych członka Rady rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

7. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
8. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
9. Członkowie Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 66

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 66 a

1. **Przystępując do wyborów członków Rady Nadzorczej, przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa do zgłaszania kandydatów.**
2. **Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Kandydatem w wyborach do Rady Nadzorczej może być tylko członek Spółdzielni lub osoba fizyczna wskazana przez osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni.**
3. **Każdy kandydat winien wyrazić zgodę na kandydowanie.**
4. **Przewodniczący Zebrania umożliwia zaprezentowanie swojej osoby kandydatom uczestniczącym w Walnym Zgromadzeniu. Każdy członek Spółdzielni biorący udział w Zebraniu z głosem stanowiącym, ma prawo wypowiedzieć się na temat kandydata i zadawać obecnemu kandydatowi pytania dotyczące jego działalności w spółdzielczości mieszkaniowej i planowanej pracy w organach Spółdzielni.**
5. **Zgłoszonych kandydatów komisja wyborcza wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej wg ich nazwisk.**
6. **Głosowanie w wyborach do Rady, 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 wyborczą na liście kandydatów.**
7. **Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję wyborczą. Jeżeli na karcie do głosowania skreślona jest równa lub większa liczba kandydatów niż ma być wybrana, karta jest ważna a głosy zalicza się tym kandydatom, którzy nie zostali skreśleni.**
8. **Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja wyborcza, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart i wrzucenie ich do urny.**
9. **Po zakończeniu oddawania głosów komisja wyborcza otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.**
10. **Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. Przepisy ust. 6-9 stosuje się tu odpowiednio.**

§ 67

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku kalendarzowym od daty dokonania poprzedniego wyboru członków Rady.

§ 68

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/ zrzeczenia się mandatu,
- 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 69

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygaś w czasie trwania kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru, na okres do końca tej kadencji, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku utraty mandatu przez więcej niż 1/3 członków Rady Nadzorczej Zarząd Spółdzielni zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia jej składu.

§ 70

1. Do zakresu Rady Nadzorczej należy:

- 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej
- 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz **sprawozdań finansowych**,
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c/ przeprowadzania kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu **lub innej jednostki organizacyjnej**,
- 5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę **sprawozdań finansowych**,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9/ uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 10/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 11/ uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 12/ uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenie wysokości opłat za lokale,
- 13/ uchwalanie wysokości opłat za usługi świadczone przez Spółdzielnię w ramach umów o administrowanie domami jednorodzinnymi przekazanymi na własność członkom Spółdzielni
- 14/ wybór i odwołanie Zarządu
- 15/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność,
- 16/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie § 53⁷ ust. 5,
- 17/ **Podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków, o których mowa w § 5 ust. 5**
- 18/ **Uchwalanie regulaminu przydziału i zamiany mieszkań**
- 19/ uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali, zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokal,
- 20/ ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w powództwie procesowym wytoczonym przez Zarząd.
- 21/ **wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.**

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 71

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd. Zakres tej obsługi określany jest uchwałą Rady Nadzorczej.
5. Przewodniczący Rady Nadzorczej, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz Przewodniczący Komisji (stałych) Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu, bez względu na ilość posiedzeń w danym miesiącu, natomiast pozostali członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości 25% ww. minimalnego wynagrodzenia, bez względu na ilość posiedzeń w danym miesiącu.
Miesięczne ryczały o, których mowa w zdaniu poprzedzającym pomniejsza się proporcjonalnie do nieobecności na posiedzeniach którejkolwiek z osób wchodzącej w skład Rady Nadzorczej.

§ 72

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

§ 73

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i Komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Prezydium Rady Nadzorczej jest uprawnione do organizowania pracy Rady Nadzorczej.

§ 74

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne Komisje stałe lub czasowe.

§ 75

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

C. ZARZĄD.

§ 76

1. **Zarząd jest jednoosobowy. Jest nim prezes Zarządu wybierany i odwoływany przez Radę Nadzorczą.**
2. **Kandydat na prezesa winien wykazać się odpowiednim do tej funkcji wykształceniem i doświadczeniem w prowadzeniu działalności gospodarczej oraz znajomością problematyki spółdzielczej.**
3. **Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać Prezesa Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.**
4. **Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium prezesowi Zarządu odbywa się w**

sposób jawny.

5. Z prezesem Zarządu zatrudnianym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
6. Odwołanie prezesa Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego ze swych członków do czasowego pełnienia funkcji prezesa Zarządu; w tym przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
8. Prezes Zarządu, członek Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
9. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
10. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu kopie protokołów obrad organów, protokołów lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

§ 77

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. **Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, w szczególności:**
 - 1/ :
 - a) Zawieranie umów: o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych,
 - b) Zawieranie umów z użytkownikami lokali,
 - c) Zawieranie umów: o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych,
 - d) Zawieranie umów o budowę lokali,
 - e) Zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
 - f) Zawieranie umów najmu lokali, umów użyczenia oraz umów dzierżawy gruntu.
- 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej,
- 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 5/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 6/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 8/ udzielanie pełnomocnictw,
- 9/ współdziałanie z organami administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- 10/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
- 11/ opracowywanie projektu struktury organizacyjnej Spółdzielni.

§ 78

Za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd może udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 79

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składa prezes jednoosobowego Zarządu. Oświadczenie

- woli za Spółdzielnię mogą składać również dwaj pełnomocnicy.
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 skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie do Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 80

Zarząd nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek organu w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie tego zakazu stanowi podstawę odwołania Zarządu.

XVIII. RADY REMONTOWE NIERUCHOMOŚCI

§ 80¹

1. Członkowie Spółdzielni posiadający tytuł do lokalu w danej nieruchomości jedno- lub wielobudynkowej mogą wybrać spośród siebie Radę Remontową Nieruchomości.
2. Rada Remontowa Nieruchomości składa się z 2 członków. Kandydat na członka Rady Remontowej Nieruchomości wraz ze zgłoszeniem swojej kandydatury przedstawia Zarządowi listę poparcia zawierającą podpisy członków zamieszkujących w tej nieruchomości.
3. Zgłoszenia kandydatów do Rady dokonuje się w wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni terminie.
4. W skład Rady Remontowej Nieruchomości wejdzie dwóch kandydatów z największą ilością oddanych głosów.
5. Zarząd Spółdzielni informuje mieszkańców danej nieruchomości kto został przez nich wybrany na członka Rady Remontowej Nieruchomości.
6. Kadencja Rady Remontowej Nieruchomości trwa trzy lata.
7. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest współpracować z Radą Remontową Nieruchomości.
8. Utrata mandatu następuje na skutek rezygnacji lub ustania członkostwa w spółdzielni.
9. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Remontowej Nieruchomości dokonuje się wyboru nowego członka w trybie, o którym mowa w ust. 2 i 3. Kadencja nowego członka Rady Remontowej Nieruchomości upływa z końcem kadencji całej Rady.
10. Członkiem Rady Remontowej Nieruchomości nie może być członek Zarządu oraz Rady Nadzorczej ani pracownik Spółdzielni.
11. Członkowie Rady Remontowej Nieruchomości pełnią swoje funkcje społecznie.

§ 80²

1. Do zadań Rady Remontowej Nieruchomości należy:
 - a/. konsultowanie z mieszkańcami danej nieruchomości propozycji remontów tej nieruchomości
 - b/. zgłaszanie do Zarządu Spółdzielni propozycji remontów danej nieruchomości w terminie określonym przez Zarząd,
 - c/. współpraca z Zarządem w celu podjęcia uchwały określającej remont tej nieruchomości, o ile wymagają tego przepisy prawa,
 - d/. współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą Spółdzielni przy ustalaniu planu remontów Spółdzielni, w zakresie dotyczącym ich nieruchomości.
 - e/. uczestnictwo w charakterze obserwatora w Komisjach Przetargowych na roboty remontowe dotyczących ich nieruchomości,
 - f/. uczestnictwo w charakterze obserwatora przy odbiorze robót remontowych wykonywanych w ich nieruchomości.

2. Szczegółowy tryb wykonywania zadań, o których mowa w ust. 1, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XIX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 81

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. W ramach działalności gospodarczej Spółdzielnia:
ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 82

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1/ fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2/ fundusz zasobowy powstający z wpłat wpisowego wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1/ fundusz na remonty i konserwację,
 - 2/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 3/ fundusz inwestycyjny
 - 4/ fundusz wkładów mieszkaniowych powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych
 - 5/ fundusz wkładów budowlanych powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych.
3. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.1 pkt. 3 oraz ust. 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 83

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.
2. Rada Nadzorcza może określić, w miarę potrzeby, w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów i postanowień statutu.
3. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni. Rozdział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia z zastrzeżeniem art. 76 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.).
4. 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 art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Straty bilansowe pokrywa się z funduszu zasobowego, w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego.

§ 84

1. 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.
2. 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.

§ 85

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniom pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Przepis ust.1 i ust.2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu i podziale Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkowi Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 86

1. **Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.**
- 1¹. **W spółdzielniach w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w stanie likwidacji lustrację, przeprowadza się corocznie.**
2. Tryb i zasady przeprowadzenia lustracji reguluje art. 91, 92 i 93 oraz art. 93a ustawy Prawo spółdzielcze.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

§ 87

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- a/ ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w § 83 statutu
- b/ ewidencję **i rozliczenie** wpływów i wydatków funduszu remontowego, **o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

XX. ŁĄCZENIE, PODZIAŁ, LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI

§ 88

1. Łączenie, podział i likwidacja Spółdzielni może następować wg zasad określonych ustawą "prawo spółdzielcze."
2. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 125 § 5a ustawy Prawo Spółdzielcze.
3. 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.
4. ***/skreśla się/***
5. ***/skreśla się/***

XXI. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 80 */skreśla się/*

§ 90 */skreśla się/*

§ 91

W sprawach nieunormowanych w wyniku wprowadzonych zmian w statucie obowiązują przepisy prawa spółdzielczego i innych ustaw.

Z A R Z A D

Statut Spółdzielni został zarejestrowany w rejestrze spółdzielni Dział "A" pod Nr. RS. XIII.815 w dniu 13.05.1987 r.

Sędzia /-/ K.Strzelczyk

Zmiany dotychczasowe statutu dokonane uchwałami: nr 10/94 Zebrania Przedstawicieli WSM BUDOWLANI z dnia 20.06.1994 r., nr 1/95 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli WSM "BUDOWLANI" z dnia 21.09.1995 r. i nr 10/96 Zebrania Przedstawicieli WSM "BUDOWLANI" z dnia 28.06.1996 r. zarejestrowanych w Sądzie Rejonowym w dniu: 2.08.1994 r., 11.06.1996 r. i 10.10.1996 r. oraz na mocy ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4, poz. 27 z 2001 r.) uchwałą nr 11/2001 Zebrania Przedstawicieli WSM BUDOWLANI z dnia 28.06.2001 r., Uchwałą nr 10/2003 Zebrania Przedstawicieli SM „Budowlani” z dnia 27.06.2003 r., Uchwałą nr 11/2004 Zebrania Przedstawicieli SM „Budowlani” z dnia 24.06.2004 r., Uchwałą nr 10/2006 Zebrania Przedstawicieli SM „Budowlani” z dnia 30.06.2006 r., uchwałą nr 4/2007 Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli w dniu 29.11.2007 r., uchwałą nr 10/2011 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w dniu 30.06.2011 r., uchwałą nr 10/2012 Walnego Zgromadzenia z dnia 21.05.2012 r. – zmiany wpisane do KRS na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy KRS sygn. sprawy: WA.XIV NS-REJ.KRS/017417/12/043 w dniu 6.07.2012 r., uchwałą nr 12/2013 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 27.06.2013 r. – zmiany wpisane do KRS na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy KRS sygn. sprawy: WA.XIV NS-REJ.KRS/028321/13/938 w dniu 2.10.2013 r., uchwałami nr 9/2015, 10/2015, 11/2015, 13/2015 Walnego Zgromadzenia SM „Budowlani” z dnia 29.06.2015 r. – zmiany wpisane do KRS na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy KRS sygn. akt WA.XIV NS-REJ.KRS/036462/15/595 w dniu 09.10.2015 r.; uchwałą nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia SM „Budowlani” z dnia 11.06.2018 r. – zarejestrowane zmiany postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy KRS sygn. sprawy:WA.XIV NS-REJ.KRS/039795/18/286 z dnia 08.01.2019 r.

Tekst ujednolicony statutu opracowano na podstawie ostatnich zmian dokonanych przez Walne Zgromadzenie SM „Budowlani” – uchwałą nr 8/2018 z dnia 11.06.2018 r. z uwzględnieniem zarejestrowanych zmian przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem z dnia 08.01.2019 r. sygn. sprawy:WA.XIV NS-REJ.KRS/039795/18/286.