

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej "Osiedle Młodych"

z siedzibą w Łodzi

ROZDZIAŁ I Nazwa i siedziba Spółdzielni	§ 1–4
ROZDZIAŁ II Cel i przedmiot działalności Spółdzielni	§ 5–7
ROZDZIAŁ III Sprawy członkowskie	
Dział A - Zasady i tryb przyjmowania członków	§ 8–10
Dział B - Prawa i obowiązki członków	§ 11–13
Dział C - Ustanie członkostwa	§ 14
Dział D - Skutki ustania członkostwa	§ 15
ROZDZIAŁ IV Tytuły prawne do lokali	
Dział A - Zasady ogólne	§ 16–18
Dział B - Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	§ 19–26
Dział C - Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	§ 27–34
Dział D - Odrębna własność lokalu	§ 35–47
Dział E - Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego	§ 48–50
Dział F - Najem lokali	§ 51
ROZDZIAŁ V Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania	
Dział A - Zasady ogólne	§ 52–56
Dział B - Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego	§ 57–58
Dział C - Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”	§ 59
Dział D - Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	§ 60–65
ROZDZIAŁ VI Przekształcanie tytułów prawnych do lokali	
Dział A - Zasady ogólne	§ 66–67
Dział B - Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	§ 68
Dział C - Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	§ 69
Dział D - Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego	§ 70
ROZDZIAŁ VII Zarządzanie nieruchomościami	
Dział A - Zasady ogólne	§ 71–77
Dział B - Zasady ustalania i rozliczania kosztów	§ 78–85
Dział C - opłaty za używanie lokali	§ 86–91
Dział D - Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	§ 92
ROZDZIAŁ VIII Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	§ 93
ROZDZIAŁ IX Organy Spółdzielni	
Dział A - Ustalenia ogólne	§ 94–96
Dział B - Walne Zgromadzenie	§ 97–113
Dział C - Rada Nadzorcza	§ 114–120
Dział D - Zarząd	§ 121–125
Dział E - Zebranie Mieszkańców Nieruchomości	§ 126–128
Dział F - Przedstawicielstwo Nieruchomości	§ 129–132
ROZDZIAŁ X Zagadnienia gospodarcze	§ 133–135
ROZDZIAŁ XI Pozostała działalność Spółdzielni	
Dział A - Inwestycje mieszkaniowe	§ 136
Dział B - Działalność społeczna	§ 137
ROZDZIAŁ XII Postanowienia przejściowe i końcowe	§ 138–141

ROZDZIAŁ I

Nazwa i siedziba Spółdzielni

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Osiedle Młodych" w Statucie jest zwana Spółdzielnią.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łódź.

§ 3

1. Spółdzielnia składa się z wydzielonych terenowo, organizacyjnie i administracyjnie osiedli im. M. Kopernika, „Dąbrowa”, „Pienista-Czahary” w Statucie zwanych osiedlami.
2. Powoływania nowych, likwidacji, podziału lub łączenia osiedli dokonuje Walne Zgromadzenie na wniosek:
 1. Zarządu lub Rady Nadzorczej,
 2. grupy większości członków zamieszkujących w nieruchomościach mających być przedmiotem dokonywanych zmian strukturalnych.
3. Powołanie nowych, likwidacja, podział lub łączenie osiedli nie powoduje konieczności zmian w Statucie.

§ 4

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

ROZDZIAŁ II

Cel i przedmiot działalności Spółdzielni

§ 5

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom Spółdzielni samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz dbanie o utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

§ 6

Lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2018.716 tj. z dnia 11 kwietnia 2018 roku).

§ 7

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
 - A. budowanie lub nabywanie budynków w celu:
 1. ustanowienia na rzecz członków:

- a. spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b. odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu a także udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
2. wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu,
- B. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków Spółdzielni własności tych domów,
 - C. zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości,
 - D. prowadzenie działalności społecznej.

ROZDZIAŁ III

Sprawy członkowskie

Dział A - Zasady i tryb przyjmowania członków

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni
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. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych działa jej przedstawiciel ustawowy, a za osobę prawną jej uprawniony organ lub ustanowiony pełnomocnik.
4. Osobą bliską członka Spółdzielni jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
5. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
6. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 9

1. Osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności zostają przyjęte w poczet członków Spółdzielni poprzez złożenie deklaracji członkowskiej przez osobę do tego uprawnioną.

Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.

2. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL – a w przypadku osoby prawnej jej nazwę i miejsce siedziby, numer NIP. Za osobę fizyczną nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

§ 10

1. Zarząd prowadzi rejestr członków Spółdzielni, zawierający ich imiona i nazwiska oraz adres zamieszkania, numer PESEL a w odniesieniu do członków Spółdzielni będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, numer NIP; liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów; wysokości wniesionych wkładów budowlanych lub mieszkaniowych; zmiany danych w tym zakresie; datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka Spółdzielni lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

Dział B - Prawa i obowiązki członków

§ 11

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

§ 12

Członkowie Spółdzielni mają prawo do:

1. czynnego udziału w życiu Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) udziału w Walnym Zgromadzeniu.
 - b) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy wniosków dotyczących działalności Spółdzielni,
 - c) czynnego i biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni nieposiadający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiadają biernego prawa wyborczego,
 - d) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w niniejszym Statucie,
 - e) żądania zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia szczególnych spraw i projektów uchwał, popartego przez co najmniej 10 członków Spółdzielni i zgłoszonego nie później niż 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem,
 - f) zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia, nie później niż 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem,
 - g) otrzymania na swój wniosek nieodpłatnie odpisu Statutu Spółdzielni i odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów oraz odpłatnie kopii lub odpisów uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, wniosków polustracyjnych i informacji o ich realizacji, rocznych sprawozdań finansowych, oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
2. świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności, a w szczególności:
 - a) zawierania w formie pisemnej umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w niniejszym Statucie,
 - b) zawierania w formie pisemnej umów o budowę lokalu na warunkach określonych w niniejszym Statucie,
 - c) zawierania na piśmie, przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, umów o ustanowienie prawa odrębnej własności na warunkach określonych w niniejszym Statucie,

- d) zawierania ze Spółdzielnią umowy najmu lokali stanowiących jej własność na warunkach określonych w tej umowie,
3. realizacji uprawnień wynikających ze stosunku członkostwa określonych niniejszym Statutem i przepisami prawa wynajmowania lub oddania w użytkowanie bez zgody Spółdzielni lokalu lub jego części, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli zmiany te miałyby wpływ na wysokość opłat za używanie lokalu, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia o tym Spółdzielni.
4. prowadzenia w zajmowanym lokalu mieszkalnym własnej, nieuciążliwej dla otoczenia, zawodowej działalności zarobkowej, po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 13

Członkowie Spółdzielni są zobowiązani do:

1. przestrzegania przepisów prawa, postanowień niniejszego Statutu i opartych na nim regulaminów i zasad oraz uchwał organów Spółdzielni,
2. dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych a także poszanowania i zabezpieczania jej mienia,
3. zawiadamiania Spółdzielni, o zmianie danych, umowie o ustanowieniu prawa do lokalu, umowie najmu lokalu i innych dokumentach składanych w Spółdzielni w celach uwiarygodnienia swojej sytuacji prawnej i faktycznej, pod rygorem skutków prawnych,
4. uczestniczenia w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, w wysokości przypadającej na zajmowany lokal wraz z częścią wspólną, przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych w ustalonej wysokości i w terminach zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Statucie oraz przez wnoszenie opłat za zajmowany lokal w ustalonej wysokości, w terminie do 15-go każdego miesiąca zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Statucie, regulacjami regulaminów, zasad i uchwał uprawnionych organów Spółdzielni, a w przypadku lokali wynajmowanych – zgodnie z warunkami określonymi w umowie najmu,
5. utrzymywania swojego lokalu w należyтым stanie technicznym,
6. udostępniania (po wcześniejszym uzgodnieniu terminów) zajmowanego lokalu w celu:
 - a) wykonania remontu lub przebudowy obciążających Spółdzielnię. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, osoby korzystające z tego lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni, w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle określony i podany do wiadomości zainteresowanych, jednak nie dłuższy niż 12 miesięcy. członek Spółdzielni zajmujący lokal zamienny wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu, które nie mogą być wyższe niż za zajmowany lokal dotychczasowy,
 - b) dokonania obowiązkowych okresowych kontroli wynikających z przepisów prawa budowlanego,
 - c) dokonania kontroli i okresowych odczytów urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach przy zachowaniu warunków określonych w Spółdzielni,
 - d) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
 - e) dokonania określenia wartości rynkowej zajmowanego lokalu przez osobę do tego uprawnioną,
 - f) usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio jej powstaniem. W tym przypadku lokal należy udostępnić niezwłocznie bez wcześniejszego uzgadniania terminów. W razie nieobecności osoby zajmującej lokal lub odmowy udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a w razie potrzeby także Straży Pożarnej. W razie wejścia do lokalu pod nieobecność osoby go zajmującej, Spółdzielnia zabezpiecza znajdujące się w lokalu rzeczy i spisuje odpowiedni protokół z wykonanych czynności,
7. uzyskania zgody Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, gdy połączone jest to ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu oraz wtedy, gdy

- dokonanie zmian w lokalu lub budynku, łączy się ze zmianami konstrukcyjnymi, jeśli zmiany te wymagają również uzyskania stosownych decyzji wymaganych prawem budowlanym,
8. spłacania kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy oraz odsetek i wszystkich innych kosztów wynikających z obsługi kredytu w części przypadającej na jego mieszkanie, zgodnie z treścią umów kredytowych i ogólnie obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie,
 9. pisemnego powiadomienia Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 30 dni, o takim wynajęciu lub oddaniu w używanie lokalu lub jego części, które ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
 10. uzyskania zgody Spółdzielni na taki najem lub oddanie w używanie lokalu lub jego części, które jest związane ze zmianą sposobu korzystania lub zmianą przeznaczenia lokalu lub jego części,
 11. ponoszenia kosztów sporządzenia (na swój wniosek skierowany do Spółdzielni) kopii lub odpisów uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi na zasadach i w wysokości określonej uchwałą Zarządu Spółdzielni.
 12. osoba prawna, z którą zawarto umowę o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego obowiązana jest powiadomić Spółdzielnię o osobach, które będą zamieszkiwać w tym lokalu,
 13. wykonywania innych obowiązków określonych w Statucie lub ustawie.

Dział C - Ustanie członkostwa

§ 14

Członkostwo w *Spółdzielni* ustaje na skutek:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu;
- 7) śmierci członka Spółdzielni, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania;
- 8) w przypadkach wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Dział D - Skutki ustania członkostwa

§ 15

Po ustaniu członkostwa następuje:

1. wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
2. rozliczenie Spółdzielni z byłym członkiem Spółdzielni lub osobami uprawnionymi.

ROZDZIAŁ IV
Tytuły prawne do lokali

Dział A - Zasady ogólne

§ 16

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb Spółdzielnia może:

1. ustanawiać na rzecz członków Spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu a także ułamkowy udział we współwłasności w garażach wielostanowiskowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3. wynajmować członkom Spółdzielni i innym osobom fizycznym i prawnym lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 17

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, Spółdzielnia może ustanawiać w budynkach pochodzących z nowych inwestycji, stanowiących jej własność lub współwłasność. W lokalach przejętych przez Spółdzielnię, co do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu i które są wolne w sensie prawnym (mieszkania z odzysku), Spółdzielnia może ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu.

§ 18

Wszelkie umowy zawarte przez członka Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części, do którego przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia tego prawa.

Dział B - Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 19

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy wg zasad określonych w Rozdziale V niniejszego Statutu oraz wносить opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Rozdziale VII niniejszego Statutu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Umowa winna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 20

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto zawierać:
 - a. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - b. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e. określenie zasad i sposobu wnoszenia wkładu mieszkaniowego, warunków zmian w jego wysokości oraz sposobu jego rozliczenia w przypadku rozwiązania umowy,
 - f. ustalenie praw i obowiązków stron,
 - g. ustalenie terminów zobowiązań stron wynikających z umowy oraz warunków zmiany tych terminów,
 - h. zasady rozwiązania umowy i wprowadzania do niej zmian.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust.1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić z 3 miesięcznym wypowiedzeniem na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 21

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa, w innych przypadkach wskazanych w niniejszym Statucie lub ustawie oraz zgłoszonego przez członka Spółdzielni na piśmie oświadczenia o wygaśnięciu prawa. 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.
2. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia w wypadkach wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i na zasadach w niej określonych Spółdzielnia ogłasza nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w niniejszym statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie Spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych,

pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

3. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca 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 wg zasad określonych w Rozdziale V niniejszego Statutu.

§ 22

1. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba, o którym mowa w ust.1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę pierwotnie ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
5. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 23

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają *Spółdzielnię*, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia *Spółdzielni* o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty związane 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.

§ 24

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

§ 25

Sposób, tryb i następstwa wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 26

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku lub udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu, podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną *spółdzielnię mieszkaniową*, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej *Spółdzielni*, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do *spółdzielni*, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w *Spółdzielni*, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

Dział - C Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 27

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym i może być przedmiotem hipoteki.
2. Zbyte spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbyte samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo lub bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu, z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 28

1. Jeśli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas powinni oni wyznaczyć spośród siebie (w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku) pełnomocnika, w celu dokonywania czynności prawnych związanych wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. Pełnomocnictwo to winno być pełnomocnictwem zawartym w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy pełnomocnika.
2. Pełnomocnik jest uprawniony do udziału w Walnym Zgromadzeniu, ale jeśli nie jest członkiem Spółdzielni to nie przysługuje mu czynne ani bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust 1 stosuje się odpowiednio.

§ 29

1. W przypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeśli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo nabyte w ten sposób Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, obliczoną zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu i po potrąceniu należności z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 30

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu na zasadach określonych w Rozdziale V niniejszego Statutu.

§ 31

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat za zajmowany lokal na rzecz Spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 32

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

§ 33

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domku jednorodzinnego.
2. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.
3. Przez byłego członka Spółdzielni, o którym mowa w ust. 3 należy rozumieć członka Spółdzielni, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 34

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

Dział D - Odrębna własność lokalu

§ 35

Odrębna własność lokalu powstaje poprzez:

1. ustanowienie przez Spółdzielnię odrębnej własności lokalu na rzecz członka Spółdzielni, posiadającego ekspektatywę odrębnej własności lokalu,

2. zawarcie przez Spółdzielnię umowy przeniesienia własności lokalu z ubiegającymi się o takie przeniesienie:
 - a) członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu,
 - b) członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu,
3. przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu w sytuacji opisanej w § 21 ust.2 niniejszego Statutu,
4. Jeżeli *Spółdzielnia*, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
5. Warunki ustanowienia odrębnej własności lokalu z nowej inwestycji określają § 36-39 Statutu.

§ 36

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 lokalu a ponadto powinna zawierać następujące unormowania:
 - a. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, przez wniesienie wkładu budowlanego oraz uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni określonych w umowie,
 - b. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c. określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e. określenie zasad i sposobu wnoszenia wkładu budowlanego oraz warunków zmian w jego wysokości a także sposobu jego rozliczenia w przypadku rozwiązania umowy,
 - f. ustalenie praw i obowiązków stron,
 - g. ustalenie terminów zobowiązań stron wynikających z umowy oraz warunków zmiany tych terminów,
 - h. zasady rozwiązania umowy i wprowadzania do niej zmian.
2. Osoba, o której mowa w ust.1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w niniejszym Statucie i w umowie o której mowa w ust.1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na finansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba taka jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt. b, c i ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólne lub części wspólne.

§ 37

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 36 niniejszego Statutu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu, obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.

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

§ 38

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jego następca prawny z przyczyn leżących po ich stronie nie dotrzymali warunków umowy określonych w § 36, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie powinno nastąpić z 3 miesięcznym wypowiedzeniem na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 39

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni, 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 ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 40

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 nimi udziałami w nieruchomościach. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokalu, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.

§ 41

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem § 8 i 9 niniejszego Statutu.

§ 42

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

§ 43

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 44

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

§ 45

Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali. Do rozliczeń między właścicielami, o których mowa wyżej a Spółdzielnią stosuje się odpowiednio przepisy o zniesieniu współwłasności.

§ 46

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio art. 30 ust 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.
2. Uchwała, o której mowa w ust.1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokalu.

§ 47

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i niniejszym statucie, do prawa odrębnej własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust 1 ustawy o własności lokali.

Dział E - Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego

§ 48

Spółdzielnia buduje lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe lub przejmuje wybudowane na swój majątek.

§ 49

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe lub ustanawiać dla nich prawo odrębnej własności.
2. Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego, garażu wolnostojącego stosuje się odpowiednio przepisy Działu C niniejszego Rozdziału.

3. Do prawa odrębnej własności lokalu użytkowego i garażu oraz do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego stosuje się odpowiednio przepisy Działu D niniejszego Rozdziału.

§ 50

Przepisy § 48 i 49 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Dział F – Najem lokali

§ 51

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, znajdujące się w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność na zasadach określonych w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ V

Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania

Dział A - Zasady ogólne

§ 52

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wniesienie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji wnoszą oni opłaty określone w § 86 niniejszego Statutu.

§ 53

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba taka jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w niniejszym Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego 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.

§ 54

1. Na zasadach ustalonych w niniejszym statucie i w zawartej umowie o ustanowienie prawa do lokalu wkład mieszkaniowy lub budowlany w pełnej wysokości wnosi, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu nie później jednak niż przed oddaniem mu do użytku tego lokalu.

2. Zarząd może częściowo zwolnić osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa do lokalu z powyższego obowiązku i rozłożyć spłatę części wkładu na raty płacone po objęciu lokalu w wysokości i terminach określonych przez Zarząd. Powyższe zwolnienie winno być określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu, a w przypadku rozłożenia na raty wkładu dotyczącego lokalu, na budowę którego Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.
3. W razie zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności przed wpłatą całego wkładu, wszystkie raty stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w drodze darowizny lub spadku przechodzi na małżonka, zstępnych i wstępnych osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa do lokalu, którzy przejmą zobowiązania spłacenia rat i zamieszkiwania w lokalu.
4. Wartością rynkową lokalu jest wartość określona na podstawie operatu szacunkowego dla danego lokalu, wykonanego przez uprawnionego rzeczoznawcę na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomością (Dz.U.2018.121 tj. z dnia 15 stycznia 2018 roku).
5. Warunkiem wypłaty, należnej osobie uprawnionej wartości rynkowej lokalu albo jej części, jest opróżnienie lokalu przez członka Spółdzielni oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu, które swe prawa od niego wywodzą. Wypłata następuje w ciągu 1 miesiąca od daty opróżnienia lokalu potwierdzonej protokołem zdawczo – odbiorczym. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 55

Członkowie Spółdzielni, których lokale zostały wybudowane z wykorzystaniem zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu inwestycyjnego na budownictwo mieszkaniowe, są zobowiązani uczestniczyć w spłacie tego kredytu w części przypadającej na ich lokale wraz z odsetkami i kosztami obsługi, na warunkach wynikających z umowy kredytowej oraz ogólnie obowiązujących przepisów w tym zakresie.

§ 56

Przepisy niniejszego Rozdziału stosuje się odpowiednio do wkładów związanych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i miejsca postojowego oraz do prawa odrębnej własności.

Dział B - Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego

§ 57

Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych, Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali oraz zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

§ 58

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, dokonuje się w dwóch etapach:
 - a. wstępnie - na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązana osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa

- do lokalu. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,
- b. ostatecznie - po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, dokonuje się z uwzględnieniem uchwalonego przez Radę Nadzorczą regulaminu, zawierającego:
 - a. określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - b. określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - c. określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - d. określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - e. określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi),
 - f. dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
 3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.
 4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku, zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym, nadpłata powinna być zwrócona osobie ubiegającej się o ustanowienie prawa do lokalu, a jeśli okaże się niższy - osoba taka powinna dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię,
 5. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.
 6. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

Dział C - Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”

§ 59

1. Zasady przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego określa Regulamin uchwalony przez Zarząd.
2. Sposób, zasady wpłaty należnego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w związku z zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze

lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział D - Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 60

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego na podstawie regulaminu, o którym mowa w § 59 ust. 1 niniejszego Statutu. Zasada ta nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Z wartości rynkowej lokalu, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 20 ust 1 lit. a niniejszego Statutu, 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 § 86 niniejszego Statutu a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Rozliczenia z tytułu wartości rynkowej dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
4. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
5. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest jego opróżnienie.

§ 61

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego występują osoby bliskie, Spółdzielnia zwraca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. 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, w przypadku uzyskania przez Spółdzielnię pomocy ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu.
2. Warunki wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym określa ustawa.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym, w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 62

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z realizacją zamiany mieszkania, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym, nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym, jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym, w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

§ 63

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się część wkładu budowlanego niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Rozliczenia z tytułu wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z byłym członkiem Spółdzielni, spadkobiercami członka Spółdzielni Spółdzielnia dokonuje na dzień wygaśnięcia tego prawa.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest jego opróżnienie. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 64

Przepisy dotyczące postępowania po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu o ile umowa zawarta między stronami, nie stanowi inaczej.

§ 65

1. Z wkładu mieszkaniowego lub budowlanego należnego osobie uprawnionej, Spółdzielnia potrąca swoje należności wobec członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, z tytułu:
 - a. zaległych opłat za używanie lokalu,
 - b. kosztów ustalenia wartości rynkowej lokalu,
 - c. innych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w związku z lokalem.
2. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany lub ich wniesione części zgodnie z treścią zawartej umowy o budowę lokalu. W przypadku, jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład zwracany jest w terminie 14 dni od rozwiązania umowy. W przypadku, jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, należny wkład zwracany jest w terminie 14 dni od daty zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich a także w przypadku o którym mowa w ust. 2, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wkład mieszkaniowy albo

jego wniesioną część, zgodnie z treścią zawartej z byłym członkiem Spółdzielni umowy o budowę lokalu.

ROZDZIAŁ VI

Przekształcanie tytułów prawnych do lokali

Dział A - Zasady ogólne

§ 66

1. Członek Spółdzielni któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu na warunkach określonych ustawą i postanowieniami niniejszego Statutu.
2. Członek Spółdzielni któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu na warunkach określonych ustawą i postanowieniami niniejszego Statutu.
3. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego (w tym garażu), a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 67

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości, obciążają członków spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnianiem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni, rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.), obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2-4 określa Rada Nadzorcza.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Dział B - Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 68

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem Spółdzielni umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową o których mowa w § 20 ust. 1 lit. a niniejszego Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków - spłaty przypadającej na jego lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa
 - b. spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu,
2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
3. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 lit b, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.
4. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust. 1, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.
5. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

Dział C - Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

§ 69

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - a. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - b. spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w § 86 niniejszego Statutu.
2. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a osoby te wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności, ich 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 Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

3. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi Spółdzielni albo osobie niebędącej członkiem Spółdzielni, przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.
4. W razie zmiany spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24' ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2017.1007 tj. z dnia 24 maja 2017 roku).
5. 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.

Dział D - Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 70

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu:
 - a. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - b. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 86 niniejszego statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17(14) ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

ROZDZIAŁ VII
Zarządzanie nieruchomościami

Dział A - Zasady ogólne

§ 71

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie i mienie jej członków lub osób nie będących członkami Spółdzielni, nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24 (1) lub art. 26 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24(1) lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli, na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 72

Członkowie Spółdzielni oraz najemcy lokali, używają ich w celach ustalonych w umowie i zgodnie z ich postanowieniami oraz postanowieniami niniejszego Statutu regulaminach i zasadach na nim opartych.

§ 73

1. Spółdzielnia przekazuje lokal do dyspozycji jej członka lub najemcy nie później niż w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy o ustanowieniu prawa do tego lokalu.
2. Od dnia przekazania lokalu przez Spółdzielnię jej członkowi lub najemcy na osobach tych ciąży obowiązek uiszczania opłat.

§ 74

1. Wynajmowanie lub oddawanie w używanie przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu albo przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w używanie miałyby wpływ na wysokość opłat za używanie lokalu albo jego części, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia o tym Spółdzielni.
2. Umowy zawarte przez osoby wymienione w ust. 1 w sprawie korzystania z lokalu albo jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 75

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a. dokonania okresowej kontroli (zgodnie z wymogami ustawy prawo budowlane), a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu

- wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- b. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
 - c. dokonania przez Spółdzielnię lub inną osobę fizyczną lub prawną upoważnioną, przez Spółdzielnię, odczytów urządzeń pomiarowych zainstalowanych w używanym lokalu lub dokonania montażu, konserwacji albo wymiany takich urządzeń
3. Jeżeli lokal lub budynek wymaga przebudowy lub remontu obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
 4. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni przenieść się w uzgodnionym terminie do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
 5. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do lokalu wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
 6. Lokalem zamiennym w rozumieniu niniejszego Statutu, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 76

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu do opróżnienia tego lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 77

Szczegółowe zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa uchwała Rady Nadzorczej.

Dział B - Zasady ustalania i rozliczania kosztów

§ 78

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni obejmuje przychody i koszty nieruchomości i lokali sfinansowanych wkładami własnymi członków Spółdzielni oraz niebędących członkami Spółdzielni posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali, właścicieli i najemców lokali mieszkalnych.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują między innymi: koszty administrowania nieruchomością, obowiązujące opłaty i podatki, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anten zbiorczych, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólną przypadające na wyodrębniony lokal, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej, odpowiada stosunkowi powierzchni lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących wydzieloną nieruchomość.

§ 79

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 71, są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami.
2. Opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - a. planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy zimnej wody, ciepła i eksploatacji dźwigów określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
 - b. zasady rozliczania kosztów wymienionych w ust. 1 określone są uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 80

1. Rada Nadzorcza uchwała regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, który zawiera w szczególności:
 - a) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy ciepła, wody i odprowadzania ścieków - budynek,
 - b) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (l m² powierzchni lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - c) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - d) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali
2. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
3. Zasady rozliczania kosztów: dostawy ciepła oraz dostawy wody i odprowadzenia ścieków, określają odrębne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, które określają w szczególności, że:
 - a) jednostką organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła jest budynek,
 - b) fizyczną jednostką rozliczania kosztów na potrzeby centralnego ogrzewania jest m² powierzchni lokalu,
 - c) fizyczną jednostką rozliczania kosztów na potrzeby ciepłej wody jest:
 - m² powierzchni lokalu dla kosztów stałych,
 - m³ podgrzanej wody dla kosztów zmiennych,
 - d) okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki cieplnej jest rok kalendarzowy,
 - e) stosuje się bonifikaty w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
 - f) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.
4. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
5. Rozliczenie o którym mowa w ust. 3, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.
6. Koszty uzyskania prawa do gruntu przez:
 - a. zasiedzenie,
 - b. zakup

obciążają nieruchomość, na rzecz której prawo własności gruntu zostało pozyskane.

§ 81

1. Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej pokrywają wydatki związane z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki, przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i przychody z działalności własnej powstałe na poszczególnych osiedlach, pokrywają wydatki związane z tą działalnością, a w części przekraczającej te wydatki przeznaczone są na potrzeby danego osiedla, zgodnie z dyspozycją Walnego Zgromadzenia.
3. Pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej powstałe z majątku wspólnego wszystkich osiedli, pokrywają wydatki tej działalności, a w części przekraczającej te wydatki, przysługują każdemu członkowi Spółdzielni proporcjonalnie do powierzchni lokali zajmowanych przez członków Spółdzielni zamieszkujących w poszczególnych osiedlach, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 82

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji dźwigów osobowych jest rok kalendarzowy.
2. Jednostkę rozliczeniową eksploatacji, sposób i koszty przeprowadzania remonty dźwigów oraz rozliczenia z tym związane są uregulowane w odrębnym regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 83

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - a. naprawy i wymiany podłogi, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - b. naprawy okien i drzwi,
 - c. naprawy instalacji i urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń za wyjątkiem instalacji centralnego ogrzewania,
 - d. naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - e. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - f. malowanie drzwi od strony wewnętrznej i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka Spółdzielni lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.
4. Naprawa wszelkich szkód w majątku Spółdzielni powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.

§ 84

Naprawy i wymiany w częściach wspólnych nieruchomości oraz w lokalach niewymienionych w § 83 są finansowane środkami funduszu remontowego.

§ 85

1. Fundusz remontowy Spółdzielni tworzony w ramach poszczególnych osiedli powstaje z:
 - a. odpisów w ciężar kosztów,
 - b. podziału zysku bilansowego,

- c. innych przychodów.
2. Finansowanie remontów części wspólnych nieruchomości, określonych w § 84, jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego poszczególnych osiedli według planów rzeczowo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
Fundusz remontowy osiedla składa się z:
 - a. sumy funduszy nieruchomości osiedla tworzonych z odpisu w ciężar kosztów tych nieruchomości,
 - b. funduszu wspólnego danego osiedla tworzonego z podziału zysku i z innych przychodów,
3. Spółdzielnia w ramach osiedla prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
4. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo - finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych osiedla, powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu lub w skali 3 lat realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiana instalacji, wymiana dźwigów osobowych). Z funduszu wspólnego danego osiedla, realizowane mogą być przejściowo remonty związane z usuwaniem skutków awarii, nieprzewidzianych zdarzeń losowych itp.

Dział C - opłaty za używanie lokali

§ 86

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania podgrzewania wody oraz eksploatacji dźwigów osobowych przez wnoszenie comiesięcznych opłat.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody i eksploatacji dźwigów osobowych przez wnoszenie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie uczestniczą w zysku i innych przychodach z działalności własnej Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody oraz eksploatacją dźwigów. Obowiązki te wykonują przez wnoszenie comiesięcznych opłat.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody oraz eksploatacją dźwigów osobowych. 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 wnoszenie comiesięcznych opłat. Osoby te nie uczestniczą w zysku i innych przychodach z działalności własnej Spółdzielni.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu.

6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni obciążają koszty działalności, której te lokale służą.

§ 87

Opłaty, o których mowa w § 86 mogą być przeznaczane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 88

1. Opłaty, o których mowa w § 86, wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 86 ust. 1, 2, 3, 4, Statutu co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, a w przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni na 14 dni przed upływem terminu ich wnoszenia, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. W obu przypadkach zmiana wymaga uzasadnienia na piśmie
3. Członkowie Spółdzielni i osoby, o których mowa w § 86 ust. 1, 2, 3, 4, Statutu, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
5. Za opłaty o których jest mowa w § 86 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkiem Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu: stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 89

Członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

§ 90

Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 91

Przepisy Rozdziału VII Działu A, B i C niniejszego Statutu stosuje się odpowiednio do:

1. członków Spółdzielni,
2. właścicieli niebędących członkami Spółdzielni, którzy posiadają prawo odrębnej własności do lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego.

Dział D - Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 92

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez członków Spółdzielni z własnych środków na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu lub ze zmianami konstrukcyjnymi. Zmiany konstrukcyjne wymagają ponadto uzyskania przez członka Spółdzielni pozwolenia na budowę od właściwego organu administracji państwowej.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków Spółdzielni. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

ROZDZIAŁ VIII

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 93

1. Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni oraz od uchwał w sprawach między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią członek Spółdzielni może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski i skargi członków Spółdzielni skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w terminie 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka Spółdzielni na piśmie w terminie 14 dni od podjęcia decyzji.
3. Decyzja Zarządu negatywnie rozpatrująca wniosek lub skargę wymaga uzasadnienia i pouczenia członka Spółdzielni o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. Jeżeli członek Spółdzielni nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka Spółdzielni, na decyzję o której mowa w ust. 3, w terminie 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi Spółdzielni swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Wnioski i skargi członków Spółdzielni skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w terminie 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od rozpatrzenia wniosku lub skargi.
6. Decyzja Rady Nadzorczej negatywnie rozpatrująca wniosek lub skargę wymaga uzasadnienia i pouczenia członka Spółdzielni o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej otrzymania. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed ogłoszonym terminem Walnego Zgromadzenia.
7. Od uchwał w sprawach między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią, członek Spółdzielni może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do instancji nadrzędnej nad instancją, która podjęła uchwałę na zasadach określonych w ust. 2-5 niniejszego postanowienia.
8. Uchwała Walnego Zgromadzenia podjęta w toku postępowania wewnątrzspółdzielczego jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi Spółdzielni w terminie 14 dni od jej podjęcia.

9. W przypadku wniesienia przez członka Spółdzielni odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka Spółdzielni uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

ROZDZIAŁ IX

Organy Spółdzielni

Dział A - Ustalenia ogólne

§ 94

Organy Spółdzielni działają w oparciu o przepisy Ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowienia niniejszego Statutu.

§ 95

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Spółdzielni powołuje się jako organy dodatkowe Zebrania Mieszkańców Nieruchomości i Przedstawicielstwa Nieruchomości, obejmujące zakresem swego działania poszczególne nieruchomości (budynek lub zespół budynków)
3. Po uwzględnieniu ustaleń ust. 1 i 2 organami Spółdzielni są:
 - a. Walne Zgromadzenie
 - b. Rada Nadzorcza.
 - c. Zarząd.
 - d. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości - „Zebranie Mieszkańców Budynku”,
 - e. Przedstawicielstwo Nieruchomości – „Przedstawicielstwo Budynku”.
4. Organy Spółdzielni działają w ramach przyznanych im uprawnień wynikających z przepisów prawa i niniejszego Statutu.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia jakiejkolwiek uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz głosy wstrzymujące się ,za które uznaje się osoby obecne na sali , ale osoby te nie oddały głosów ani na „za” ani „przeciw”. Uchwałę uważa się za podjętą jeśli liczba głosów podjętych „za” jest większa od sumy głosów „przeciw” i wstrzymujących się.

§ 96

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 95 ust. 3 pkt. b i c dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Do wybieralnych organów Spółdzielni na miejsca mandatowe wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów podczas wyborów do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, stosuje się § 95 ust. 5 niniejszego Statutu.
4. Ustanawia się następcę (członka organu), będącego członkiem Spółdzielni, który w danych wyborach otrzymał kolejno największą liczbę głosów poza ustaloną liczbę miejsc mandatowych. W przypadku równej ilości głosów decyduje staż członkowski. W przypadku równego stażu członkowskiego zarządza się wybory uzupełniające między tymi

kandydatami. Następca członka organu przejmuje zwolniony w danej kadencji mandat w organie, do którego pretendował w wyborach.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organa określa niniejszy Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.
6. Członkowie Rady Nadzorczej oraz Przedstawicielstw Nieruchomości pełnią swoje funkcje społecznie, chyba że Statut przewiduje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczaftu bez względu na ilość posiedzeń.
7. Warunkiem wypłacenia wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 6, jest udział w każdym posiedzeniu w danym miesiącu. Wynagrodzenie zostaje pomniejszone proporcjonalnie do absencji w posiedzeniach.
8. Zasady i sposób przyznawania wynagrodzenia oraz jego wysokość dla członków Rady Nadzorczej określa § 119 ust. 2 niniejszego Statutu, a wobec członków Przedstawicielstwa Nieruchomości określa § 131 niniejszego Statutu.
9. Członek Spółdzielni pełniący funkcję społeczną w kilku organach statutowych Spółdzielni uprawniony z tego tytułu do wynagrodzenia, może pobierać wynagrodzenie wyłącznie z jednej funkcji, według jego wyboru.

Dział B - Walne Zgromadzenie

§ 97

1. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik osoby fizycznej nie może być wybierany do organów Spółdzielni.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka Spółdzielni. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
3. Członkowie, którzy nie posiadają zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego przedstawiciela ustawowego, który może ustanawiać pełnomocnika. Pełnomocnik lub przedstawiciel ustawowy ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek Spółdzielni, nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności oraz określać reprezentowanego członka i zakres pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo powinno być załączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
6. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz goście zaproszeni przez Radę Nadzorczą.

§ 98

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

5. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
6. powoływanie nowych, likwidacja, podział lub łączenie osiedli,
7. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
8. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
9. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
10. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
11. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
12. uchwalanie zmian do Statutu,
13. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
14. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
15. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
16. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 99

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd w każdym czasie, w zasadniczych sprawach ważnych dla Spółdzielni.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a. Rady Nadzorczej,
 - b. 1/10 członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia zgodnie z ust. 3 powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza w trybie natychmiastowym.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez uprawnione organy Spółdzielni, zwołuje je związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 100

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia:
 - a. członkowie Spółdzielni,
 - b. związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona
 - c. Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o dacie i miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka Spółdzielni do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie podaje się do wiadomości wszystkim członkom Spółdzielni poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków, w siedzibie Zarządu Spółdzielni, w siedzibie administracji osiedlowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni, a także doręczenie członkowi Spółdzielni za pośrednictwem dozorcy lub korespondencyjnie na adres zamieszkania znany Spółdzielni albo za pośrednictwem

portalu mieszkańca, po uprzednio wyrażonej przez członka Spółdzielni zgodzie na otrzymanie takich zawiadomień przy użyciu tego systemu elektronicznego.

§ 101

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, na piśmie w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
3. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Poprawki te powinny być zgłoszone na piśmie.
4. Projekty uchwał oraz poprawki do nich mogą być zgłaszane wyłącznie na piśmie w oryginale.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd wywiesza w terminie 5 dni przed Zgromadzeniem w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 102

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w postanowieniach niniejszego Statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może odroczyć rozpatrywanie spraw 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 Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
5. Większość kwalifikowana, bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni, wymagana jest:
 - a. 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - b. 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c. 3/4 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia lub podziału Spółdzielni,
 - d. 3/4 głosów dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
 - e. 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań zlikwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu może odbywać się za pomocą kart papierowych lub przy pomocy systemu elektronicznego. Głosowanie za pomocą systemu elektronicznego jest dopuszczalne również przy głosowaniach tajnych jednak wyłącznie wtedy, gdy administrator systemu zapewnia spełnienie wymogu tajności tego głosowania.
7. Wybór sposobu głosowania następuje w formie uchwały podjętej przez zgromadzonych przed podjęciem pierwszej uchwały na tym zgromadzeniu i dotyczy wszystkich uchwał podejmowanych na danym zgromadzeniu. Zmiana sposobu głosowania z elektronicznego na papierowy możliwa jest tylko w przypadku awarii systemu uniemożliwiającej przeprowadzenie głosowania.

8. Sposób liczenia głosów na Walnym Zgromadzeniu odbywa się odpowiednio do treści § 95 ust. 5 niniejszego Statutu.

§ 103

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera i przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§104

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną, w składzie co najmniej 3 osób.
Do zadań komisji należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub pozbawionych tej zdolności,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania, jeżeli nie odbywa się ono w systemie elektronicznym, i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
 - 2) Komisję wyborczą, w składzie 2 osób, gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej
Do zadań komisji należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej i przekazanie jej do Prezydium zebrania.
 - 3) Komisję wnioskową w składzie 2 osób.
Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad 4 z podziałem na:
 - a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
 - b) na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,
 - 4) Inne komisje w miarę potrzeb.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
6. Dokumenty Komisji mandatowo - skrutacyjnej (za wyjątkiem protokołu) winny być zabezpieczone przez Komisję w zapieczętowanej kopercie. Dokumenty pozostałych komisji stanowią jawne załączniki do protokołów tych komisji,
7. W razie konieczności otwarcia dokumentów ujętych w ust. 6, otwarcia dokonuje się w obecności członków Komisji. Jeżeli jest to niemożliwe to otwarcia dokonuje się komisyjnie w obecności przedstawiciela Rady Nadzorczej, członka Zarządu Spółdzielni, przewodniczącego lub sekretarza Walnego Zgromadzenia, którego dokumenty dotyczą.
8. Kandydat na członka Rady Nadzorczej nie może być członkiem Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia, a którym ma nastąpić głosowanie nad jego kandydaturą.

§ 105

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może zarządzić dokonywanie zgłoszeń do dyskusji pisemnie z podaniem imienia, nazwiska i osiedla, z którego mówca chce zabrać głos.
4. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o ograniczeniu czasu dyskusji wskazując limit czasowy po przegłosowaniu takiego wniosku przez zgromadzonych.
5. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom związku rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
6. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega ona od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
7. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
8. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
 - f) zarządzenia przerwy.
9. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy - jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
10. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
11. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 106

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący Walnego Zgromadzenia informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem dalej idącym jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 107

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie. Podział miejsc dla poszczególnych grup członków Spółdzielni zamieszkujących wydzielone osiedla ustala się przyjmując, że na każdy rozpoczynający się tysiąc członków przypada jedno miejsce mandatowe. Podziału miejsc mandatowych dokonuje Rada Nadzorcza przyjmując stan

- członków Spółdzielni na 1 stycznia roku, w którym dokonywane są wybory do Rady Nadzorczej.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
 3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
 4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
 5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
 6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają na miejsca parytetowe członkowie Spółdzielni zamieszkujący na właściwym dla danego parytetu osiedlu. Zgłoszenie powinno być poparte przez przynajmniej 3 członków Spółdzielni zamieszkujących właściwe parytetowo osiedle.
 7. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie w terminie co najmniej 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie musi zawierać:
 - a. imię i nazwisko kandydata,
 - b. imię i nazwisko osoby zgłaszającej.
 - c. osiedle, z którego dana osoba kandyduje.
 - d. pisemne oświadczenie kandydata na członka Rady Nadzorczej, że nie był i nie jest prawomocnie skazany za przestępstwo.Po uzyskaniu mandatu członka Rady Nadzorczej jest on zobowiązany złożyć zaświadczenie o niekaralności.
 8. Na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - a. zatrudnienia w Spółdzielni,
 - b. prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - c. pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - d. zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - e. liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.Członkowie Spółdzielni mogą kandydatom zadawać pytania.
 9. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
 10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy systemu elektronicznego, o którym mowa w § 102 ust. 6 niniejszego Statutu, lub przy użyciu kart wyborczych.
 11. Karty wyborcze zawierają nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej oddzielnie dla każdego osiedla.
 12. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej. Oddanie głosu polega na zakreśleniu znakiem „X” nazwiska kandydatów, na których wyborca głosuje.
 13. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a. zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
 - b. karta wyborcza jest przekreślona,
 - c. zawiera więcej nazwisk zaznaczonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
 14. Przy głosowaniu przy pomocy kart wyborczych liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Z kolei przy głosowaniu przy pomocy systemu elektronicznego jego administrator przekazuje Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej wyniki głosowania. W każdym przypadku Przewodniczący tej Komisji ogłasza wyniki głosowania.

15. W przypadku uzyskania przez kandydatów z danego osiedla równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
16. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów w ramach parytetu dla danego osiedla.
17. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

§ 108

1. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 100 i 101 pkt. 6 był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.
2. Odwoływany ma prawo do złożenia wyjaśnień w swojej sprawie.
3. Wniosek o odwołanie członka Rady Nadzorczej wymaga uzasadnienia ze strony wnioskodawcy.

§ 109

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

§ 110

Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 111

1. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 21 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie Spółdzielni biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni przed rozpoczęciem obrad.

§ 112

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym, czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie członka Spółdzielni może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka Spółdzielni przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie 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 Spółdzielni o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka Spółdzielni o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w niniejszym Statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 113

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia które nie zostały uregulowane w niniejszym Statucie, rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W sprawach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

Dział C - Rada Nadzorcza

§ 114

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 115

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera się w głosowaniu tajnym.
2. Podziału miejsc mandatowych dokonuje Rada Nadzorcza, przyjmując stan członków na 1 stycznia roku, w którym dokonywane są wybory do Rady Nadzorczej.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

§ 116

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany i z chwilą dokonania wyborów nowej Rady Nadzorczej.
2. Utrata mandatu przez członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - a. zrzeczenia się mandatu,
 - b. ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - c. odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu
 - d. z chwilą nawiązania przez Spółdzielnię stosunku pracy z członkiem Rady Nadzorczej,
 - e. niezłożenia zaświadczenia o niekaralności w terminie 60 dni od dnia wyboru do Rady Nadzorczej,
 - f. skazania prawomocnym wyrokiem za przestępstwo,
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji wybrany przez Walne Zgromadzenie następcą członka Rady.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Określanie ogólnych założeń do rocznych planów gospodarczych,
2. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej w oparciu o plany osiedli i nieruchomości,
3. Uchwalanie kosztów zarządzania i dokonywania ich rozdziału,
4. Rada Nadzorcza uchwalając plan gospodarczy Spółdzielni, może do planów nieruchomości lub osiedla wprowadzić takie zmiany, których konieczność wynika z przepisów prawa, Statutu, uchwał Walnego Zgromadzenia lub gdy projekt planu nie zapewnia wewnętrznego rozrachunku (zbilansowania kosztów i wpływów) danej nieruchomości lub osiedla,
5. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółdzielni,
 - b) wybór podmiotu uprawnionego do przeprowadzania lustracji Spółdzielni,
 - c) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - d) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - e) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w administrowanie nieruchomości niestanowiących mienia Spółdzielni lub mienia jej członków,
7. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej i zaciągania kredytów,
8. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
9. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
10. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
11. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
12. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a Członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch Członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych w tym przewodniczącego lub sekretarza,
13. Wybór prezesa i jego zastępcy w drodze konkursu,
14. Odwoływanie prezesa i jego zastępcy w głosowaniu tajnym,
15. Rozpatrywanie odwołań członków Spółdzielni od decyzji Zarządu oraz skarg na jego działalność. Uchylenie uchwał Zarządu, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, niniejszym Statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia. Uchylenie powinno nastąpić w terminie 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale.
16. Podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, na potrzeby której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody 2/3 osób, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością,
17. Uchwalanie regulaminów i zasad prowadzenia gospodarki Spółdzielni nie zastrzeżonych dla wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia,
18. Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem poleceń polustracyjnych.
19. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadku określonym w § 99 ust 5 niniejszego Statutu,
20. Ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, w przypadku, gdy Zarząd Spółdzielni wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,

21. Ustalanie ilości Członków Rady Nadzorczej zgodnie z przepisami § 107 ust. 1 i 115 ust. 2 niniejszego Statutu,
22. Opiniowanie sprawozdań, projektów uchwał i projektów zmian do Statutu przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu i rekomendowanie ich.

W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 118

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru Rady, i przewodniczy temu posiedzeniu do chwili wyboru przewodniczącego Rady Nadzorczej. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej winno być zwołane w ciągu 7 dni od odbycia Walnego Zgromadzenia.
2. Na pierwszym posiedzeniu Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego Rady Nadzorczej i sekretarza, którzy tworzą Prezydium Rady Nadzorczej.
3. Do zadań Prezydium Rady należy organizowanie jej pracy.
4. Na zaproszenie Prezydium Rady Nadzorczej w posiedzeniu lub w części posiedzenia Rady Nadzorczej może uczestniczyć z głosem doradczym Członkowie Zarządu Spółdzielni, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.

§ 119

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa jej regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Dla Członków Rady Nadzorczej ustala się wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń:
 - a. dla przewodniczącego Rady Nadzorczej - 40 % netto – minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - b. dla pozostałych Członków Rady Nadzorczej – 30% netto minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 120

Rada Nadzorcza może zawiesić Członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności w przypadku naruszenia przez niego zakazu konkurencji określonego w art. 56 § 3 Ustawy Prawo Spółdzielcze.

Dział D - Zarząd

§ 121

1. Zarząd składa się z dwóch osób - prezesa i jednego zastępcy, którym jest główny księgowy.
2. Członków Zarządu - prezesa oraz jego zastępcę wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w drodze konkursu. Regulamin konkursu uchwała Rada Nadzorcza.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych Członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Z Członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy. Odwołanie Członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Odwołanie Członka Zarządu przez Radę Nadzorczą wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 122

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Jest pracodawcą w rozumieniu przepisów kodeksu pracy.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni. W szczególności do kompetencji Zarządu należy:
 - a. podejmowanie uchwał w sprawach zawierania umów o: budowę lokali, ustanawianie spółdzielczego prawa do lokalu, ustanawianie odrębnej własności lokalu, przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności do lokalu, przeniesienie własności lokalu oraz w sprawach najmu,
 - b. sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej,
 - c. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - d. zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - e. sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - f. zwoływanie Walnego Zgromadzenia, ustalanie propozycji porządku jego obrad oraz przygotowywanie pod względem formalnym, przedkładanie pod głosowanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia i poprawek do nich zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
 - g. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań niezbędnych do funkcjonowania Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej.
 - h. udzielanie pełnomocnictw.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Wszelkie regulaminy, których uchwalanie jest konieczne, a nie zastrzeżone przepisami prawa lub niniejszego Statutu do kompetencji innych organów Spółdzielni, uchwała Zarząd.

§ 123

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

§ 124

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie, co najmniej dwaj Członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego należycie umocowana.
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. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z Członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić jednemu z Członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 125

1. Nie można być jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności, Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu. W tym przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania Członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - a. inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - b. podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
5. W przypadku naruszenia przez Członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu. W takim przypadku Zarząd w terminie jednego miesiąca zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego Członka Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z Członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
7. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej a także likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami niniejszego Statutu, chyba że nie ponosi winy.

Dział E - Zebranie Mieszkańców Nieruchomości

§ 126

1. W Zebraniu Mieszkańców Nieruchomości uczestniczą członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu na terenie danej nieruchomości (budynku lub zespołu budynków) oraz osoby niebędące członkami, a posiadające tytuł prawny do lokalu.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni uczestniczą w Zebraniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.

§ 127

1. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości zwołuje w imieniu Zarządu administracja osiedla przynajmniej 1 raz w roku, w terminie poprzedzającym przyjmowanie planów gospodarczych Spółdzielni, w celu zaopiniowania tych planów oraz omówienia innych spraw dotyczących i związanych z daną nieruchomością.
2. Zarząd zwołuje również Zebranie Mieszkańców Nieruchomości na pisemny wniosek 1/10 członków Spółdzielni, posiadających tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości oraz osób niebędących właścicielami, a posiadających tytuł prawny do lokalu

3. O czasie i miejscu poszczególnych Zebrań, Zarząd informuje członków Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, a posiadające tytuł prawny do lokalu w terminie 2 tygodni od dnia przyjęcia wniosku, poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicy ogłoszeń w budynku lub budynkach danej nieruchomości, na co najmniej 7 dni przed datą Zebrania.
4. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości obraduje bez względu na liczbę obecnych osób uprawnionych do udziału w nim. Ustalenia i postanowienia są wiążące bez względu na liczbę osób uprawnionych do udziału w nim.

§ 128

Do uprawnień Zebrania Mieszkańców Nieruchomości należy:

1. opiniowanie projektów planów remontowych ich nieruchomości i przedkładanie opinii Zarządowi Spółdzielni i administracji osiedla,
2. opracowywanie wspólnie z administracją osiedla propozycji do rocznego planu remontów ich nieruchomości, ustalanie wysokości koniecznych na ten cel środków finansowych oraz proponowanie sposobu ich pozyskania,
3. opiniowanie spraw dotyczących ich nieruchomości.

Dział F - Przedstawicielstwo Nieruchomości

§ 129

1. W celu realizacji swoich uprawnień wynikających z zapisów § 128, Zebranie Mieszkańców Nieruchomości może ze swego grona wybrać Przedstawicielstwo Nieruchomości.
2. Przedstawicielstwo Nieruchomości składa się z 1 do 3 członków wybranych przez Zebranie Mieszkańców Nieruchomości w głosowaniu jawnym z nieograniczonej ilości kandydatów. W przypadku nieruchomości wielobudynkowych, w których liczba budynków mieszkalnych przekracza 3, dopuszcza się zwiększenie składu Przedstawicielstwa Nieruchomości do takiej liczby, aby każdy budynek mieszkalny miał swojego reprezentanta. W budynkach o ilości mieszkań powyżej 120 dopuszcza się zwiększenie składu Przedstawicielstwa Nieruchomości powyżej liczby 3 członków, ale do liczby nieprzekraczającej ilości klatek w budynku, w ten sposób, aby mieszkańcy poszczególnych klatek mogli mieć swojego przedstawiciela.
3. Ostateczną liczbę członków Przedstawicielstwa Nieruchomości – na wniosek mieszkańców nieruchomości – ustala Rada Nadzorcza.
4. Kadencja Przedstawicielstwa Nieruchomości wynosi 3 lata. Mandat członka Przedstawicielstwa Nieruchomości wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany i z chwilą dokonania wyborów nowego Przedstawicielstwa Nieruchomości.
5. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek:
 - a. rezygnacji,
 - b. ustania członkostwa w Spółdzielni, odwołania zwykłą większością głosów przez Zebranie Mieszkańców Nieruchomości, które dokonało wyboru,.
6. W przypadkach, o których mowa w ust. 5 dokonuje się wyborów uzupełniających do końca kadencji.

§ 130

Przedstawicielstwo Nieruchomości jest uprawnione do:

1. utrzymywania ścisłej więzi z członkami Spółdzielni zamieszkałymi w danej nieruchomości i reprezentowanie interesów mieszkańców w kontaktach z organami Spółdzielni i administracją osiedla,
2. opiniowania spraw dotyczących danej nieruchomości kierowanych przez organy Spółdzielni,
3. opiniowanie planów remontowych,

4. uczestniczenia wyłącznie z głosem doradczym w odbiorze robót budowlano - remontowych wykonywanych przez zewnętrznych wykonawców i zgłaszanie do administracji osiedla usterek w okresie gwarancji i rękojmi. Brak uczestnictwa nie uniemożliwia dokonanie odbioru prac,
5. zgłaszania do organów Spółdzielni uwag i wniosków dotyczących pracy administracji osiedla,
6. zgłaszania do administracji osiedla uwag dotyczących spraw związanych z utrzymaniem porządku i czystości na terenie nieruchomości oraz uwag i zastrzeżeń dotyczących pracy firm sprzątających lub gospodarzy domów,
7. zgłaszania do administracji osiedla zauważonych w budynku/kach i ich otoczeniu usterek lub awarii instalacji i urządzeń,
8. współdziałania z administracją osiedla nad przestrzeganiem przez mieszkańców danej nieruchomości regulaminu porządku domowego i zasad współżycia,
9. podejmowanie prób ugodowego załatwiania sporów sąsiedzkich,
10. organizowanie różnych form działalności społecznej na rzecz nieruchomości, w tym wzajemnej pomocy sąsiedzkiej zwłaszcza dla ludzi starszych, samotnych, niepełnosprawnych,
11. aktywowania mieszkańców danej nieruchomości do terminowego dokonywania opłat za lokale,
12. współdziałania z administracją osiedla w sprawach dotyczących osiedla i danej nieruchomości.

§ 131

1. Członkowie Przedstawicielstwa Nieruchomości pełnią swoje funkcje społecznie, z tym, że Zebranie Mieszkańców Nieruchomości może ustanowić wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń.
2. W przypadku ustanowienia wynagrodzenia dla członków Przedstawicielstwa Nieruchomości ustala się je jako ryczałt miesięczny do wysokości faktycznych wpływów przeznaczonych na ten cel. Koszty utrzymania Przedstawicielstwa Mieszkańców mogą wynosić do 2,00 zł/lokal miesięcznie. Ostateczną wysokość wynagrodzenia ustalają Zebrania Mieszkańców Nieruchomości w głosowaniu jawnym.

§ 132

W przypadku niepowołania Przedstawicielstwa Nieruchomości ich uprawnienia i zakres działania przejmuje Zarząd Spółdzielni oraz administracja osiedla.

ROZDZIAŁ X Zagadnienia gospodarcze

§ 133

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć – oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne i sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości. Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza.

4. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
5. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 134

1. Spółdzielnia tworzy fundusze.
 - a. udziałowy,
 - b. zasobowy,
 - c. wkładów mieszkaniowych
 - d. wkładów budowlanych,
 - e. remontowy,
 - f. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym rodzaje i zasady tworzenia funduszy Spółdzielni jak również zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa uchwała Rady Nadzorczej.
3. Podział zysku bilansowego należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia.
4. Zysk bilansowy (z uwzględnieniem podziału na osiedla) Spółdzielni można przeznaczyć na:
 - a. zwiększenie funduszu remontowego,
 - b. pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
 - c. zwiększenie funduszu zasobowego.
5. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu: zasobowego; udziałowego, a następnie z remontowego.

§ 135

Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów oraz zasady rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa Rada Nadzorcza uchwałą.

ROZDZIAŁ XI

Pozostała działalność Spółdzielni

Dział A - Inwestycje mieszkaniowe

§ 136

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych, jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - a. krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - b. standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - c. źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - d. organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

Dział B – Działalność społeczna

§ 137

Zakres i sposób prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społecznej, zasady rozliczania kosztów tej działalności i ustalania obciążeń finansowych z tego tytułu określa Rada Nadzorcza uchwałą.

ROZDZIAŁ XII

Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 138

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 139

Przepisy niniejszego Statutu obowiązują członków *Spółdzielni*, właścicieli lokali niebędących członkami *spółdzielni* oraz osób niebędących członkami *Spółdzielni*, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, o ile wynika to z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych przepisów prawa lub niniejszego Statutu.

§ 140

1. W okresie przejściowym, w budynkach mieszkalnych nie wchodzących jeszcze z powodu nieuregulowanych spraw terenowo-prawnych w skład żadnej z powołanych uchwałą Zarządu Spółdzielni nieruchomości, powołuje się jako dodatkowe organy statutowe:
 - a) Zebranie Mieszkańców Budynku,
 - b) Przedstawicielstwo Budynku.
2. Zebranie Mieszkańców Budynków powołuje się na zasadach tożsamyh jak Zebranie Mieszkańców Nieruchomości z uprawnieniami i obowiązkami w § 126-128 Statutu Spółdzielni.
3. Przedstawicielstwo Budynku powołuje się na zasadach tożsamyh jak Przedstawicielstwo Nieruchomości z uprawnieniami i obowiązkami w § 129-132 Statutu Spółdzielni.

§ 141

Niniejszy Statut uchwaliło Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Łodzi w dniu 30 maja 2019 r.

Statut ten jest zgodny z zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego.

Rejestracji dokonano w dniu 26 września 2019 r. pod numerem 56 sygn. akt. LD.XX NS-REJ.KRS/16477/19/919. Numer KRS : 0000180798.