

S T A T U T

Spółdzielni Mieszkaniowej ŹZARZEWö w/ odzi

Cz I - Postanowienia ogólne

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazw : Spółdzielnia Mieszkaniowa ŹZARZEWö i zwana jest dalej ŹSpółdzielni ö.

§ 2.

Siedzib Spółdzielni jest Miasto/ öd .

§ 3.

Spółdzielnia prowadzi działno na podstawie ustawy z dnia 16 wrze nia 1982 r. Prawo Spółdzielcze z pó niejszymi zmianami, ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych z pó niejszymi zmianami, Statutu i regulaminów oraz innych przepisów.

§ 4.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym skądzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólñ działno gospodarcz .
2. Maj tek Spółdzielni jest prywatñ wásno ci jej członków.
3. Spółdzielnia posiada osobowo prawn na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru S dowego. Wpis Spółdzielni do Krajowego Rejestru S dowego jest obowi zkowy. Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do Krajowego Rejestru S dowego.

§ 5.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikaj cych z zamieszkiwania w Spółdzielczym osiedlu lub budynku.
2. Przepisy Statutu dotycz równie osób, które nie s członkami Spółdzielni a posiadaj spółdzielcze wásno ciowe prawo do lokalu, b d prawo wásno ci do lokalu w zasobach Spółdzielni, w takim zakresie jak wynika to z powszechnie obowi zuj cych przepisów prawa.

3. Spółdzielnia:

- 1/ prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym,
- 2/ nabywa tereny na własność lub użytkowanie wieczyste,
- 3/ buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także udziałowego udziału we wspólności w garażach wielostanowiskowych,
- 4/ buduje lub nabywa domy jednorodzinne w celu przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności tych domów lub przeniesienia prawa własności nieruchomości gruntowej wraz z domem jednorodzinny jako części składowej gruntu,
- 5/ buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- 6/ organizuje działalność społeczną, kulturalną i oświatową oraz propaguje kulturę poszanowania mienia spółdzielczego.

4. Spółdzielnia ponadto może:

- 1/ przenosi prawo użytkowania wieczystego lub prawo własności w nieruchomościach budowlanych w jej władaniu na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 2/ oddawa w dzierżawę grunty budowlane w jej władaniu,
 - 3/ tworzy wydzielone parkingi osiedlowe.
Tereny tych parkingów mogą być oddawane w dzierżawę Społecznym Komitetom Parkingowym, osobom fizycznym i osobom prawnym,
 - 4/ zarządza nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tej nieruchomości.
5. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy.
6. Spółdzielnia może również na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia prowadzić inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin.

Cz II - Członkowie, ich prawa i obowiązki

Dział - Członkowie

§ 6.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna i osoba prawna, która posiada lokal w zasobach Spółdzielni lub udział w garażu w wielostanowiskowym.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Ośskreśla się
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, jeżeli spełnia jeden z poniższych warunków:
 - 1/ ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (osoba fizyczna) albo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także udziałowego udziału we wspólnocie garażu w wielostanowiskowego,
 - 2/ ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa wraz ze związanymi z nim uprawnieniami a także jego nabyciem w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy darowizny,
 - 3/ odpowiada warunkom przewidzianym w § 9,
 - 4/ jeżeli dokonuje zamiany mieszkania.
5. Osoba małżonka może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni.
6. Członkiem Spółdzielni może być również osoba ubezwłasnowolniona.
7. Członka - osobę nieposiadającą zdolności prawnych, reprezentują wobec Spółdzielni jej przedstawiciele ustawowi. Osoba ta nie może być wybierana do organów Spółdzielni.

§ 7.

1. Przystępujący do Spółdzielni staje się jej członkami z chwilą przyjęcia przez Zarząd.
2. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
3. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, imiona rodziców, datę urodzenia oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę.
4. Za osoby ubezwłasnowolnione i małżonki deklaracje podpisują ich przedstawiciele ustawowi.
5. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udział. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

§ 8.

Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem numeru i daty uchwały o przyjęciu.

§ 9.

1. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby:
 - a) która nabyła w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji, przetargu lub umowy własnościowe prawo do lokalu, bądź prawo odrębnej własności lokalu,
 - b) której przysługuje roszczenie określone w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych chyba, że roszczenie to powstało w związku z zawinionym przez członka wykluczeniem go ze Spółdzielni,
 - c) której małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - d) której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek prawomocnego orzeczenia rozwodu albo unieważnienia małżeństwa, a deklaracja członkowska została złożona Spółdzielni przed upływem roku od chwili uprawomocnienia się wyroku,
 - e) której przypadło prawo do lokalu w wyniku podziału dorobku wspólnego,
 - f) która jest właścicielem lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni.
2. óskreśla się
3. Uchwała podejmuje Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji i powiadamia zainteresowanego w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.
4. W razie odmownej uchwały podaje się uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia jego złożenia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

Dział II - Ustanie członkostwa

§ 10.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z powodu:

- 1/ wystąpienia członka,
- 2/ wykluczenia członka,
- 3/ wykreślenia członka,
- 4/ śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 5/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art.11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 11.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu, w którym zostało zgłoszone.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się nastąpienie po upływie okresu wypowiedzenia, z tym dniem członek zostaje skreślony z rejestru.
4. W razie przystąpienia do innej Spółdzielni mieszkaniowej bądź złożenia wypowiedzenia w związku z zamianą wzajemną lub zbyciem lokalu członek może wystąpić ze Spółdzielni bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 12.

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnie lub rażąco niedbalstwem dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniem Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek lub osoba z nim mieszkająca:
 - 1) wiadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom; niszczy mienie Spółdzielni, dewastuje przydzielony lokal,
 - 2) narusza dobre obyczaje, zakłóca spokój i wytokownikom lokali o dotyczy to również osób wspólnie zamieszkujących, jak i osób przebywających w lokalu członka Spółdzielni,
 - 3) narusza postanowienia Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) ośkręca się
 - 5) wiadomie wprowadza Spółdzielni w błąd, w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 6) bez zgody Spółdzielni wynajmuje lub oddaje w bezpłatne użytkowanie lokal lub jego część zmieniając jego przeznaczenie, a jednocześnie jego wynajęcie bądź oddanie w bezpłatne użytkowanie ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.

§ 13.

1. Członek Spółdzielni, niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił w terminie określonym w § 61 wpisowego i udziału, nie wykonuje zobowiązań wynikających z umowy o finansowaniu realizacji budownictwa mieszkaniowego.
 - 2) utracił uprawnienia do lokalu w wyniku postępowania egzekucyjnego,
 - 3) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym lub po orzeczonym rozwodzie utracił prawo do lokalu,
 - 4) przebywa na stałe w zamkniętym zakładzie leczniczym,
 - 5) nie wnosi opłat za użytkowanie lokalu przez 6 miesięcy,
 - 6) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
 - 7) nie zawiadamia o zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu, a ma to wpływ na ustalenie wysokości opłat.

§ 13^a.

Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

- 1/ członek pomimo upomnienia nadal użytkuje lokalność niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- 2/ członek opóźnia się z uiszczeniem opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za okres sześciu miesięcy.

§ 14.

1. Wniosek o wykreślenie lub wykluczenie członka ze Spółdzielni, jak również o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Zarząd składa do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o wykreśleniu lub wykluczeniu członka oraz wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po uprzednim wysłuchaniu zainteresowanego członka. Jeżeli członek na posiedzenie nie przybędzie, Rada Nadzorcza rozpatruje wniosek Zarządu bez jego udziału.
2. Powiadomienie członka Spółdzielni o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym rozpatrywana będzie sprawa wykluczenia albo wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni, dokonywane jest na piśmie, na co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej. Zwrot powiadomienia na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub, jeżeli adresat nie podjął powiadomienia w terminie, ma moc praw doroczenia.

3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu lub wykluczeniu ze Spółdzielni jak również o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawić motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia, wykreślenia lub wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określone w Statucie.
Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego adresu ma moc praw dorozczenia. Zwrot przesyłki z adnotacją, że adresat nie podjął w terminie ma moc praw dorozczenia z upływem ostatniego dnia.
4. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1/ odwołać się do Walnego Zgromadzenia od uchwały o wykreśleniu lub wykluczeniu a także o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w terminie 30 dni od dnia dorozczenia członkowi uchwały wraz z uzasadnieniem, albo;
 - 2/ zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie sześciu tygodni od dnia dorozczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony co najmniej na 21 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
6. W przypadku zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu do Sądu, postępowanie wewnętrzne spółdzielcze zostaje umorzone.

§ 15.

1. Wykluczenie albo wykreślenie, a także wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego staje się skuteczne z chwilą:

- 1/ bezskutecznego upływu terminu zaskarżenia do Sądu uchwałą Rady Nadzorczej,
- 2/ bezskutecznego upływu terminu do wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia od uchwały Rady Nadzorczej,
- 3/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwałą Walnego Zgromadzenia,
- 4/ prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

§ 16.

Członek zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpi śmierć. Osobą prawną bądź członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

Dział III - Prawa i obowiązki członków

§ 17.

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2/ prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działaniami,
 - 3/ prawo głosu w trybie określonym w ustawie i Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu na zasadach określonych w § 22 ust.3,
 - 4/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5/ prawo otrzymywania odpisu Statutu i wydanych na podstawie tego Statutu regulaminów nieodpłatnie,
 - 6/ prawo otrzymania uchwał organów Spółdzielni (z wyłączeniem uchwał dotyczących indywidualnych spraw nie dotyczących zainteresowanego członka) protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi - w formie kopii otrzymywanych odpłatnie. Wysokość opłaty za pobrane kopie ustala Zarząd,
 - 7/ prawo do zaskarżenia uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 8/ prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz prawo do popierania tego odwołania, w sposób i terminach określonych w Statucie,
 - 9/ prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni w sposób przewidziany ustawą,
 - 10/ prawo ubiegania się o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 11/ prawo ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
 - 12/ prawo do korzystania w danej nieruchomości z urządzeń i pomieszczeń wspólnych, na warunkach określonych w regulaminie użytkowania lokali,
 - 13/ prawo do wiadomości Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 14/ prawo do przedstawienia kalkulacji wysokości opłaty za korzystanie z lokalu,
 - 15/ prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu. Osoby, z pomocy których korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu,
 - 16/ prawo zgłaszania projektów uchwał (popartych przez co najmniej 10 członków) i do zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
 - 17/ prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z obiektów przeznaczonych na działalność społeczno-kulturalną w zakresie przewidzianym obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami.

3. Członek Spółdzielni, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami o których mowa w ust.2 pkt.5 i 6 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 18.

Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

- 1) przestrzega wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi w lokalu postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisy i udziały
- 3) opłaca składek
- 4) uczestniczy w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni z innych tytułów zgodnie z uchwałami organów Spółdzielni, związanych z działalnością statutową,
- 5) uczestniczy w wydatkach związanych z działalnością społeczno-kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię zgodnie z uchwałami organów Spółdzielni,
- 6) uiszcza terminowo wymagane wydatki należne oraz zawiadamia Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) utrzymuje swój lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym, dba o dobro i rozwój Spółdzielni oraz o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 8) uzyskuje zgodę Spółdzielni na wynajem lub oddanie w bezpłatne użytkowanie całego lub części lokalu mieszkalnego, jeżeli wiąże się to ze zmianą jego przeznaczenia bądź ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- 9) zawiadomi Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członka Spółdzielni, w tym w szczególności o zmianie adresu zamieszkania (korespondencji), pod rygorem ponoszenia negatywnych skutków prawnych,
- 10) uczestniczy w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości udziału,
- 11) udostępni lub opróżni lokal w celu wykonania koniecznych robót związanych z remontem, modernizacją i konserwacją budynku lub usunięciem skutków awarii oraz udostępni lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń oraz udostępni lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę,
- 12) uczestniczy w kosztach związanych z modernizacją budynków,
- 13) w przypadku rozwodu, w terminie jednego roku powiadomi Spółdzielnię o rozwodzie i o rozstrzygnięciu przyznającym prawo korzystania ze spółdzielczego prawa do lokalu, a także o śmierci małżonka, jeżeli prawo do lokalu przysługiwało obojgu małżonkom,
- 14) pokrywa koszty nabycia własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, na których położone są budynki Spółdzielni,
- 15) pokrywa koszty opłacenia i podziału nieruchomości oraz czynności związanych z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków,

- 16) pokry koszty określenia wartości rynkowej lokalu w przypadkach przewidzianych w Statucie,
- 17) pokry koszty zawarcia umowy przeniesienia własności oraz zaopiniowania i wpisu do księgi wieczystej przy ustanawianiu odrębnej własności lokalu,
- 18) uzyskania pisemnej zgody w przypadku zamiaru dokonania zmian związanych z przebudową lub adaptacją lokalu.

§ 19.

1. W wypadku awarii wywołanej szkodami lub groźbami bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpi pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzgodnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastąpienia wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka albo właściciela nieruchomości członkiem Spółdzielni,
 - 3) Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia może dać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienie w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

Dział IV - Post powanie wewn trzspółdzielcze

§ 20.

1. Post powanie wewn trzspółdzielcze jest dwuinstancyjne.
2. Organami Spółdzielni w szego stopnia s :
 1. W stosunku do uchwał Zarządu ó Rada Nadzorcza
 2. W stosunku do uchwał Rady Nadzorczej ó Walne Zgromadzenie
3. Sprawy w post powaniu wewn trzspółdzielczym s załatwiane w formie pisemnej.
4. Od uchwał Zarządu podj tych w pierwszej instancji członek mo e odwoła si do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowi zany poda uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Je eli członek nie zło y odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje si ostateczna.
5. Rada Nadzorcza jest obowi zana rozpatrzy odwołanie członka w ci gu 3 miesi cy od dnia wniesienia odwołania i przesła odwołaj temu si członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podj cia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podj ta w trybie odwoławczym jest ostateczna w post powaniu wewn trzspółdzielczym.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej podj tej w pierwszej instancji członek mo e dochodzi swoich praw na drodze s dowej z zastrze eniem § 14 i 15.
7. Od uchwały Rady Nadzorczej podj tej w pierwszej instancji członek mo e odwoła si do Walnego Zgromadzenia w ci gu 30 dni od dnia jej dor czenia wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno by rozpatrzone na najbli szym Walnym Zgromadzeniu, je eli zostało wniesione na co najmniej 30 dni przed terminem jego pierwszej cz ci.
8. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w post powaniu wewn trzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła si członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podj cia.
9. Członek ma prawo zaskar enia uchwały Walnego Zgromadzenia do s du w terminie 6 tygodni od dnia dor czenia członkowi uchwały wraz z uzasadnieniem.
10. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zako czenia post powania wewn trzspółdzielczego, jednak e przez okres nie dłu szy ni rok, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzy odwołanie.

§ 20^a.

Pisma członków lub innych osób skierowanych do organów Spółdzielni a nie wymagających uchwały nie są objęte postępowaniem wewnątrzspółdzielczym. Właściwy organ jest zobowiązany do ich rozpatrzenia w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące i zawiadomienia zainteresowanego o zajętych stanowisku na piśmie lub w innej formie uzgodnionej z zainteresowanym.

Cz III - Organy Spółdzielni

Dział - Postanowienia ogólne

§ 21.

1. Organami Spółdzielni są :
 - 1) Walne Zgromadzenie. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500 Walne Zgromadzenie jest podzielone na części. Decyzje w zakresie ilości części Walnego Zgromadzenia przedkłada Walnym Zgromadzeniem podejmuje Rada Nadzorcza z zastrzeżeniem, że w przypadku kiedy porządek Walnego Zgromadzenia obejmuje wybory do Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie odbywa się w 4 częściach.
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd
2. Rada Nadzorcza corocznie, nie później niż do 31.03 podejmuje decyzje w zakresie ilości części Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem jak w § 21 ust.1.
3. Wybór członka Rady Nadzorczej jest przeprowadzany w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
4. Wybór lub odwołanie członka Zarządu są przeprowadzane w głosowaniu tajnym.
5. W przypadku zmiany przepisów prawa może być zwołane Zebranie Przedstawicieli i Grupy Członkowskie.

Dział II - Walne Zgromadzenie

§ 22.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Przy Walnym Zgromadzeniu podzielonym na części zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Spółdzielni nieposiadający lokalu w jej zasobach (oczekujący) są tymczasowo przypisywani do tej części Walnego Zgromadzenia, której liczba członków jest najmniejsza.
3. Członek może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej, zaproszeni przez Zarząd, goście i także przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub poprzez pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego na piśmie, potwierdzonego przez pracownika Zespołu ds. Członkowsko-Mieszkaniowych Spółdzielni. Członkowie osoby prawne mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika.

Skreśla się § 23

§ 24.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) uchwalanie zmian Statutu,
- 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) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki,

- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienie z nich,
- 8) określenie najwyższej sumy zobowiązań, jak Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie pojęcia się Spółdzielni, jej podziału lub likwidacji,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podejmowanych w pierwszej instancji,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) podejmowanie uchwał upoważniających Zarząd do działań mających na celu zakończenie związku spółdzielczego,
- 13) óskreśla się
- 14) óskreśla się
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) wybór delegatów na Zjazd Związku lub jednostek organizacyjnych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 17) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasadach gospodarki finansowej tych osiedli.

§ 25.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie ó podzielone na części przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez 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 ww. Związku Rewizyjnego lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 26.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
 - członkowie Spółdzielni,
 - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.

2. Zawiadomienie powinno zawierać : czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wywołania wszystkich sprawozdań i projektów uchwał które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej sesji Walnego Zgromadzenia, w trybie § 26 ust.6.
4. Członkowie Spółdzielni powiadamiani są o Walnym Zgromadzeniu poprzez:
 - powiadomienia dostarczone do skrzynek listowych,
 - powiadomienia na tablicach ogłoszeń znajdujących się w klatkach schodowych budynków mieszkalnych,
 - powiadomienia na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i administracjach osiedli oraz ogłoszenie w miejscowej prasie.
5. Projekty uchwały dania zamieszczenie oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać : Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych zadań, powinny być wydane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej sesji Walnego Zgromadzenia .
6. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwały dania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem pierwszej sesji Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
7. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwały nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej sesji Walnego Zgromadzenia .
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na sesji Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Zarząd może dokonywać zmian w porządku obrad z własnej inicjatywy.
9. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków mieszkalnych.

§ 27.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 26 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na sesji Walnego Zgromadzenia. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członka Rady Nadzorczej, które odbywa się w głosowaniu tajnym.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej sesji Walnego Zgromadzenia nie przyszedładen z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej sesji Walnego Zgromadzenia nie brali udziału w głosowaniu.
5. Uchwała uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich sesji Walnego Zgromadzenia, a za uchwałę opowiedział się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

Wi kszo kwalifikowana wymagana jest:

- a) 2/3 g sów - dla podj cia uchwa y o zmianie Statutu,
- b) 2/3 g sów - dla podj cia uchwa y o odwo aniu cz nka Rady Nadzorczej,
- c) 2/3 g sów - dla podj cia uchwa y w sprawie po czenia Spó dzielni,
- d) 3/4 g sów - dla podj cia uchwa y w sprawie likwidacji Spó dzielni

§ 28.

1. Uchwa y Walnego Zgromadzenia obowi zuj wszystkich cz nków Spó dzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwa a sprzeczna z ustaw jest niewa na. Uchwa a sprzeczna z postanowieniami Statutu b d dobrymi obyczajami lub godz ca w interesy Spó dzielni albo maj ca na celu pokrzywdzenie jej cz nka mo e by zaskar ona do S du. Jednak e prawo zaskar enia uchwa y w sprawie wykluczenia albo wykre lenia cz nka jak równie wyga ni cia spó dzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przys guje wy cnie cz nkowi, którego uchwa a dotyczy.
3. Powództwo o uchylenie uchwa y Walnego Zgromadzenia powinno by wniesione w ci gu 6-ciu tygodni od dnia odbycia ostatniej cz ci Walnego Zgromadzenia, je eli za powództwo wnosi cz nnek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwo nia - w ci gu 6-ciu tygodni od dnia powzi cia wiadomo ci przez tego cz nka o uchwale, nie pó niej jednak ni przed up ywem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Orzeczenie S du ustalaj ce nieistnienie lub niewa no uchwa y Walnego Zgromadzenia b d uchylaj ce uchwa e ma moc prawn wzgl dem wszystkich cz nków Spó dzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 29.

1. 1. Obrady Walnego Zgromadzenia a tak e jego cz ci otwiera przewodnicz cy Rady Nadzorczej lub inny cz nnek Rady Nadzorczej przez ni upowa niony.
2 . Prezydium Walnego Zgromadzenia stanowi cz nkwie Rady Nadzorczej wybrani przez Rad Nadzorcza na posiedzeniu poprzedzaj cym Walne Zgromadzenie w liczbie 5 osób, w tym przewodnicz cy, zast pca i sekretarz. Wybrane prezydium jest jedno dla poszczególnych cz ci Walnego Zgromadzenia.
2. Na ka dej cz ci Walnego Zgromadzenia w g sowaniu jawnym wybierane s zwyk e wi kszo ci g sów nast puj ce komisje:

- 1) Komisja Mandatowo - Skrutacyjna w sk adzie 3-5 osób.

Do zada komisji nale y:

- a) sprawdzenia kompletno ci listy obecno ci oraz wa no ci mandatów pe omocników osób prawnych - cz nków Spó dzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczon lub pozbawion zdolno ci do czynno ci prawnych,
- b) sprawdzenia prawid owo ci zwo nia cz ci Walnego Zgromadzenia i zdolno ci do podejmowania prawomocnych uchwa e
- c) dokonywanie na zarz dzenie przewodnicz cego oblicze wyników g sowania i podanie tych wyników przewodnicz cemu, wykonanie innych czynno ci zwi zanych z obs g g sowania tajnego i jawnego.

- 2) Komisj Wnioskow w skłádzie 3-5 osób, której zadaniem jest uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad i przekazanie ich do Prezydium Walnego Zgromadzenia.
 - 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
 - 4) Funkcj komisji może przejąć Prezydium.
3. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
 4. Komisje sporządzają protokoły ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
 5. Przewodniczący komisji składają sprawozdanie z czynności komisji.
 6. Przed zamknięciem zebrania protokoły komisji przekazywane są do Prezydium.
 7. Liczenie głosów na czci Walnego Zgromadzenia może odbywać się elektronicznie.

§ 29^a

Ustalenia dotyczące przebiegu czci Walnego Zgromadzenia są następujące:

- 1) po zreferowaniu spraw objętych porządkiem obrad, przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności głoszących.
- 2) Zebrani mogą podjąć decyzje o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad jednocześnie.
- 3) Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
- 4) Członkom Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
- 5) Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący odbiera mu głos.
- 6) Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która już raz w danej sprawie przemawiała.
- 7) W sprawach formalnych przewodniczący 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) zarządzenia przerwy.
- 8) W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy - jeden "za" i jeden "przeciw" wnioskowi.
- 9) Wnioski w sprawach formalnych przyjmuje się w głosowaniu jawnym, zwykłym większością głosów.
- 10) Po zamknięciu dyskusji przewodniczący zarządza głosowanie, jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
- 11) Przewodniczący informuje zebranych o zgłoszonych wnioskach, które zostaną przekazane organom Spółdzielni i rozpatrzone w trybie § 20^a
- 12) Każda uchwała poddana głosowaniu powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia

i tytuł określajcy sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 29^b

Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów wg następujących zasad:

- 1) kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w terminie do 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia w trybie § 26 ust. 6 do sekretariatu Spółdzielni.
- 2) Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata,
 - imienia i nazwiska zgłaszającego.
- 3) Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie. Oświadczenie winno również zawierać następujące dane o:
 - nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - nie pozostawianiu w sporze sądowym ze Spółdzielnią
 - nie zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych
 - liczbie kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej,
 - kwalifikacjach zawodowych i do świadczenia społecznego.
- 4) Zarząd sporządza list zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej. Przed Walnym Zgromadzeniem podzielonym na części sporządza się list z przyporządkowaniem kandydatów do poszczególnych części z podaniem liczby przypadających miejsc w Radzie Nadzorczej.
- 5) Członkowie Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
- 6) Kandydaci na członków Rady Nadzorczej mogą dokonywać swojej prezentacji przed głosowaniem na każdej części Walnego Zgromadzenia.
- 7) Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się na każdej części Walnego Zgromadzenia przy pomocy tych samych kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się za okazaniem mandatu przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
- 8) Głosuje się skrótowo nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
- 9) Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) karta wyborcza jest przekreślona,
 - b) zawiera więcej nazwisk niż określonych nieliczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
- 10) Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynnością tych sporządza protokół Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
- 11) Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, biorąc pod uwagę liczbę miejsc w Radzie Nadzorczej przypadających dla danej części Walnego Zgromadzenia uzyskali kolejno największą liczbę

oddanych głosów ważnych.

- 12) Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.
- 13) Po podsumowaniu wyników ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia w przypadku uzyskania równej liczby głosów przez kandydatów danej części Walnego Zgromadzenia, mandat członka Rady Nadzorczej przypada temu, który otrzymał większą liczbę głosów na części Walnego Zgromadzenia do której należy. W przypadku, gdy i ta liczba jest równa mandat pozostaje nieobsadzony. Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej do końca kadencji przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem § 21 ust.1 pkt.1 Statutu.

§ 30

1. Z każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują członkowie Prezydium. Każdy protokół przygotowuje wyznaczony przez Zarząd pracownik w terminie 14 dni od dnia odbycia tej części Walnego Zgromadzenia.

2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia powstaje na podstawie protokołów w wszystkich jego części. Protokół ten jest protokołem Walnego Zgromadzenia.

Protokół z Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 28 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Protokół przygotowuje pracownik ds. samorządowych i podpisują go członkowie Prezydium.

3. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia członkowie Prezydium sporządzają zestawienie, stanowiące zbiór uchwał, w którym podsumowują wyniki głosowania i potwierdzają podjęte uchwały. Zestawienie stanowi integralną część protokołu z Walnego Zgromadzenia.

4. Uchwała uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałę opowiedziało się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

5. Przebieg obrad każdej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzenia rejestrującego dźwięk lub dźwięki i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

6. Protokół Walnego Zgromadzenia i uchwały są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

7. Protokoły Walnych Zgromadzeń przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat.

Dział III - Rada Nadzorcza

§ 31.

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

§ 32.

1. W skład Rady Nadzorczej wchodzi 15 członków wybranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata.
3. Rada Nadzorcza ustala liczbę mandatów przypadających dla każdej z 4 części Walnego Zgromadzenia proporcjonalnie do liczby członków przypisanych do danej części Walnego Zgromadzenia, wg stanu na dzień 01.01 roku, w którym odbywają się wybory.
4. Członkowie Spółdzielni nieposiadający lokalu w jej zasobach (Oczekujący) są dorazowo przypisywani do tej części Walnego Zgromadzenia, której liczba członków jest najmniejsza.
5. Zmniejszenie składu Rady Nadzorczej do 8 osób nie powoduje utraty przez Radę zdolności do wypełniania swoich funkcji.
6. Jeżeli członkiem jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
7. Członek Spółdzielni może być członkiem Rady Nadzorczej przez dwie kolejne kadencje i może być wybrany ponownie po przerwie trwającej okres jednej kadencji.
8. 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 ze Spółdzielni ustaje członkostwo w Radzie Nadzorczej.

§ 33.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa na Walnym Zgromadzeniu, na którym dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej na nową kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w wypadkach:
 - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - 2) zrzeczenie się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) cofnięcia przez członka - osobę prawną pełnomocnictwa dla swojego przedstawiciela w Radzie.

§ 34.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członka Rady Nadzorczej na okres do końca kadencji.

§ 35.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należą:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań działalności oraz sprawozdań finansowych a także wybieranie biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem zarządzania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działania Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocen sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali,
 - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów energii cieplnej,
 - 11) uchwalanie innych regulaminów przewidzianych Statutem,
 - 12) wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia spośród członków Rady,
 - 13) podejmowanie decyzji w zakresie ilości członków Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem, jak w § 21 ust.1 oraz podział miejsc w Radzie Nadzorczej dla każdej części Walnego Zgromadzenia,
 - 14) wybór i odwołanie członków Zarządu,
 - 15) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 16) zwołanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 25 ust. 5,
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa - przez wykluczenia lub wykreślenia, a także uchwały wygaszające spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 18) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń politycznych,
 - 19) ó skreśla się
 - 20) - skreśla się
 - 21) stanowienie w innych sprawach przewidzianych Statutem do jej kompetencji,

22) podejmowanie uchwał w sprawie upoważnienia Zarządu do zaciągnięcia kredytów bankowych, do wysokości dopuszczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia (§ 24 pkt.8),
23) ustalenie zasad organizacji pracy Rady Nadzorczej.

2. Rada Nadzorcza może odebrać od Zarządu wszelkie sprawozdania, przeglądarki księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza może powoływać zespoły pomocnicze do współpracy z Radą Nadzorczej, Zarządami i Administracjami Osiedli. Nazwy tych zespołów, zakres działania, zasady wyboru i sprawy organizacyjne ustala Rada Nadzorcza.

§ 36.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje się nie rzadziej niż raz w kwartale.
Pierwsze posiedzenie nowopowstałej Rady Nadzorczej zwołuje Prezes Zarządu lub jego Zastępca w terminie 14 dni od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej, na pisemny wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub wniosek Zarządu powinno być zwołane w terminie czternastu dni od dnia zgłoszenia wniosku.

37.

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

§ 38.

1. Uczestnicy posiedzenia Rady Nadzorczej powinni być powiadomieni o jego porządku obrad co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem.
2. Na wniosek Prezydium porządek obrad może być uzupełniony.
3. Decyzje Rady Nadzorczej zapadają w formie uchwał podjętych w głosowaniu jawnym w obecności większości członków.
4. Na wniosek większości członków Rady Nadzorczej obecnych na posiedzeniu jest przeprowadzane głosowanie tajne.

§ 39.

1. Rada Nadzorcza może powoływać Komisje stałe i czasowe.
2. W przypadku powołania Komisji stałej lub czasowej Rada Nadzorcza ustala szczegółowy zakres jej pracy.
3. Praca Komisji ma charakter opiniotwórczy dla Rady Nadzorczej.

§ 40.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium oraz Komisji, mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 40^a.

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na liczbę tych posiedzeń.
2. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej wypłacane jest w wysokości 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
3. Jeżeli w danym miesiącu nie odbywa się posiedzenie Rady Nadzorczej wynagrodzenie, o którym mowa w pkt.2, nie przysuguje.
4. Warunkiem wypłaty wynagrodzenia jest udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu.
Jeżeli w danym miesiącu odbywa się więcej niż jedno posiedzenie, to za każdą nieobecność wynagrodzenie ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do ilości odbytych spotkań.
5. Członkowie Rady Nadzorczej wybrani przez Radę do składów różnego rodzaju komisji pracują w nich społecznie.

Dział IV - Zarząd

§ 41.

1. Zarząd składa się z Prezesa i dwóch Zastpców Prezesa, wybieranych i odwołanych w głosowaniu tajnym przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Członkowie Zarządu nie muszą być członkami Spółdzielni.
2. Prezesa Zarządu wybiera Rada Nadzorczą po przeprowadzeniu konkursu, którego zasady ustala Rada Nadzorczą.

§ 42.

1. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorczą nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 43.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do uprawnień Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży,
 - 2) óskreśla się
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 6) sporządzenie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie ich do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
 - 7) zwołanie Walnego Zgromadzenia,
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań na podstawie uchwał Rady Nadzorczej w granicach określonych przez Walne Zgromadzenie,
 - 9) udzielanie pomocy.
3. Zarząd składa sprawozdania z działalności Spółdzielni Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 44.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu. Posiedzenia Zarządu są protokolowane.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 45.

1. O wiadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. O wiadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. O wiadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 46.

Zarząd Spółdzielni 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 szczególnej.

Dział - Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu

§ 47.

1. Nie może być jednocześnie członkiem Zarządu i członkiem Rady Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członków Rady Nadzorczej.
5. Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Zebranie Przedstawicieli zwołane w terminie 90 dni rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członków Rady.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami biurowymi, kierownikami działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami biurowymi, kierownikami działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 48.

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

Dzia€VI - § 49 ó 51 skre la si

Dzia€VII - § 52 ó 55 skre la si

Cz IV - Gospodarka Spółdzielni

§ 56.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 57.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) Fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich, innych różnie określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) Fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego, innych różnie określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) Zakładowy Fundusz Władze Socjalnych,
 - 4) Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 5) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 6) Fundusz zaliczek na wkłady.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określonymi w ust. 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, a w przypadku Zakładowego Funduszu Władze Socjalnych - przez Zarząd.
3. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie, obowiązują odpowiednie przepisy.
4. Rada Nadzorczą może określić, w miarę potrzeby, w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach obowiązujących przepisów i postanowień Statutu.

§ 58.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Zasoby mieszkaniowe stanowią:
 1. budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym (długoosobowe i towarowe, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie i hydrofornie wbudowane itp.),
 2. garaże wolnostojące i parkingi wielopoziomowe,
 3. budynki handlowo-usługowe,
 4. budynki osiedlowe warsztatów i zakładów konserwacyjno-remontowych
 5. budynki administracji osiedlowych,
 6. kotłownie i hydrofornie wolnostojące,
 7. budynki dla osiedlowej działalności społeczno-wychowawczej oraz
 8. urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się budynki wymienione w pkt 1-7 jak np.:
 - a) rurociągi i przewody sieci wodociągowej - kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej,
 - b) sieci energetyczne i telefoniczne,
 - c) budowle inżynierskie,
 - d) budowle komunikacyjne, jak: drogi, ulice, place, chodniki,
 - e) budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu np.: latarnie, ogrodzenia, parkingi, trawniki.

2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust.1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. O przeznaczeniu oraz zasadach rozdzielania pożytków i przychodów Spółdzielni powstałych na działalności GZM decyduje Rada Nadzorcza.
5. Pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie korzystają z tych pożytków.

Cz V - Wpisowe i udzia

§ 59

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest wpisać i udzielić wkładowy.
2. Wpisowe wynosi 100 zł a udziały 200 zł

§ 60 - skreślić.

§ 61

1. Wpisowe i udziały członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w terminie 30 dni od daty zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Zawiadomienie powinno zawierać informacje, a nie wpłacenie w terminie wpisowego lub udziału stanowi podstawę do podjęcia uchwały o wykreśleniu.

Cz VI - Tytuł prawne do lokali

§ 62.

1. Spółdzielnia może ustanawia :
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) ó skre la si
 - 3) odr bñ w asno lokalu dla:
 - lokalu mieszkalnego,
 - lokalu o innym przeznaczeniu w tym gara u,
 - u amkowego udzia u we wspó w asno ci w gara u wielostanowiskowym.
2. ó skre la si
3. Spółdzielnia może przenosi prawo u ytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem w asno ci do domu jednorodzinnego lub przenosi prawo w asno ci nieruchomości gruntowej wraz z domem jednorodzinnym jako cz ci sk adow gruntu.
4. Spółdzielnia może wynajmowa : lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu w tym gara e i miejsca postojowe w gara u wielostanowiskowym.
5. ó skre la si
6. ó skre la si
7. ó skre la si .

Cz VII - Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 63.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pomiędzy członkiem, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie prawa. Przez zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania na czas nieoznaczony a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy i uiścić opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.
2. Umowa wskazana w ust. 1 powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym całość lub współcałość Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 64.

Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wskazana w § 63 ust. 1 powinna w szczególności zawierać :

- 1) zobowiązanie członka do uiszczania opłat związanych z kosztami eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal oraz zobowiązanie do uiszczania w tej samej części opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie budowlane Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami ustawy i Statutu.
- 2) zobowiązanie członka do utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym i dokonywania napraw zgodnie z zasadami wynikającymi z regulaminu określającego podział obowiązków między członka a Spółdzielnią ,
- 3) óskreśla się
- 4) zobowiązanie członka do korzystania z lokalu mieszkalnego zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 65

Do lokalu, co do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia może ustanowić :

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) óskreśla się ,
- 3) prawo odrębnej budowlanej nieruchomości.

§ 66 óskreśla się .

§ 67

1. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa jest w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym oświadczeniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o tym, któremu z nich przypada roszczenie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru osoby uprawnionej dokonuje Spółdzielnia.

§ 68.

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo innej osoby, Spółdzielnia zawiera umowę obejmującą w szczególności zobowiązania określone w § 64.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 powinna być zawarta, pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 69.

1. Członek z którym Spółdzielnia zawarła umowę zgodnie z § 64 Statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości równej wartości rynkowej lokalu.
2. Przy wypłacie wkładu mieszkaniowego osobie uprawnionej, Spółdzielnia potrąca z wartości rynkowej kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty ponoszone na określenie wartości rynkowej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 70 - skreślić.

§ 71.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługują spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1/ opłaty przypadającej na ten lokal zobowiązanej Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art.10 ust. 1 pkt.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wraz z odsetkami jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków oraz opłaty przypadającej na ten lokal zaciągnięcia kredytu w kwocie przypadającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2/ opłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogólnie notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu

wieczystoksi gowym obci aj człenka Spółdzielni na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własno ci lokalu.

§ 72 ó 73 skre la si .

§ 74.

1. Koszty okre lenia warto ci rynkowej lokalu ponosz :
 - osoba, której przysguje zwrot wkadu mieszkaniowego,
 - członek Spółdzielni ubiegaj cy si o zmian statusu prawnego lokalu.
2. Koszty okre lenia warto ci rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy, oraz koszty zaenia ksi gi wieczystej dla lokalu i wpisu do ksi gi wieczystej obci aj człenka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własno ci lokalu.

§ 75.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwil ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysgiwa obojgu małonkom, wygasa ono z chwil ustania członkostwa obojga małonków.

§ 76.

1. Z chwil mierci jednego z małonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysgiwa obojgu małonkom, przypada drugiemu małonkowi. Małonek ten, je eli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia mierci współmałonka z y deklaracj członkowsk . Małonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysguje roszczenie o przyj cie w poczet członków Spółdzielni.
2. W przypadku nie dokonania czynno ci, o której mowa w ust.1 Spółdzielnia winna wezwa pozostaj cego przy yciu małonka do z enia deklaracji, okre laj c w tym celu termin sze ciomiesi czny, z pouczeniem o skutkach jego nie zachowania. Po bezskutecznym upywie w/w terminu, Spółdzielnia mo e podj uchwa o wyga ni ciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Uchwa o wyga ni ciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu podejmuje Zarz d.

§ 77.

1. Po ustaniu małe stwa wskutek rozvodu lub po uniewa nieniu małe stwa małonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomi Spółdzielni , któremu z nich przypad o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawi dowód wszcz cia post powania s dowego o podzia tego prawa. By o małonek nieb d cy członkiem Spółdzielni powinien z y deklaracj członkowsk w terminie trzech miesi cy od dnia, w którym przypad o mu prawo do lokalu. By emu małonkowi przysguje roszczenie o przyj cie w poczet członków Spółdzielni.
2. Je eli byli małonkowie we wskazanym terminie nie dokonaj czynno ci, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia udzieli im dodatkowego terminu, nie krótszego ni sze miesi cy, pouczaj c o skutkach, jakie mo e spowodowa jego nie zachowanie. Po bezskutecznym upywie tego terminu Spółdzielnia mo e podj uchwa o wyga ni ciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 78.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 76, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 77, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

§ 79.

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 uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokator zobowiązania Spółdzielni związane z budową, o których mowa w art. 10 ust.1 pkt 1, ustawy o spółdzielniach w tym w szczególności nie wniesiony 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 której przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art.4 ust.1, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu i przeprowadzenia przetargu.
Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu i przejście go przez Spółdzielnię.
2. Termin wydania lokalu wynosi trzy miesiące od daty, kiedy uchwała o wygaśnięciu prawa stała się ostateczna. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.

Cz VIII - Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 80.

W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni przysługuje prawo użytkowania lokali na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 81 - skreślono .

§ 82.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Wypis z tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostaje współuprawnionym z tytułem własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo, albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§ 83.

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

§ 84.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których została założona księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 85.

W wypadku ustania członkostwa jednego ze współwłaścicieli z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga właścicieli przepisy § 82 ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio.

§ 86.

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

§ 87.

W przypadku dłużej trwających zaległości z zapłat opłat, o których mowa w § 118 Statutu, rażąco lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązku porządkowi domowemu, albo niewłaściwego zachowania się tej osoby, czyni rażąco i niewłaściwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej, Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu zarządzić sprzedaż lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 88.

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób opisany w ust.1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6-miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana udzielić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa stosując zasady podane w § 91 Statutu i uwzględniając obciążenia hipoteczne. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia tego prawa do lokalu, po przeprowadzonym przetargu.

§ 89.

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

§ 90.

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym to spółdzielcze prawo przysługiwało oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy. Na Spółdzielnię nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 91.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przystępuje ona osobie uprawnionej wartość rynkową nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu prowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art.4 ust.1, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a także koszty określenia wartości rynkowej i przeprowadzenia przetargu.
3. Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przewidzianą do rozliczenia z osobą uprawnioną, ustala się na podstawie aktualnej wyceny rzeczoznawcy majątkowego uwzględniając potrącenie opłat wymienionych w ust.2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest jego oprownie.

§ 92.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1/ spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności części odpowiedzialnej części zadania kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2/ spłaty zadania z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wynagrodzenie notariusza za ogólnie notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 93.

Na pisemne żądanie członka albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby użytkownikowe współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe - po dokonaniu przez nich spłaty, o której mowa w § 92 Statutu.

§ 94.

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębne własnościowe lokale, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 95.

1. Jeżeli w toku likwidacji Spółdzielni, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywca budynku albo udziału w budynku niebędzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębne własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

2. Jeżeli nabywca budynku lub udziału w budynku w przypadkach wskazanych w ust. 1 b) jest inną spółdzielnią mieszkaniową, byłemu członkowi służy roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni. W takim przypadku członek Spółdzielni zachowuje prawo do lokalu.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2 należy rozumieć członka, 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.

Cz IX - Prawo do odrębnej własności lokalu

§ 96.

Członkowi Spółdzielni może przysługiwać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu.

§ 97.

1. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu, ustanowione w trybie przewidzianym w § 71, § 72, § 92 i § 93.
2. / łącznie z prawem odrębnej własności lokalu, członkowi przysuguje współwłasność w nieruchomości wspólnej, z której prawo do lokalu jest związane, oraz współwłasność pomieszczeń ogólnego użytku w nieruchomości wspólnej.

§ 98.

1. Prawo odrębnej własności lokalu może należeć również do osoby niebędącej członkiem Spółdzielni.
2. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu (przepisy art. 42 ustawy Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio).

§ 98^a

Z chwilą podjęcia przez właścicieli uchwały o utworzeniu w danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej członkowie Spółdzielni, którym przysuguje prawo odrębnej własności lokali, są zobowiązani do wypowiedzenia członkostwa.

§ 99.

Spółdzielnia może, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowić dla siebie odrębną własność lokalu w nieruchomości stanowicej jej własność lub współwłasność.

§ 100.

1. W odniesieniu do lokali niewyodrębnionych, jak i nieruchomości wspólnych, Spółdzielnia przysuguje takie same prawa i obowiązki, jakie przysuguje właścicielom lokali wyodrębnionych.
2. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zostaną wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali niezależnie od pozostawiania przez właścicieli członkami Spółdzielni. Właściciele lokali są 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.
3. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana w całości jednym budynkiem.

§ 101.

1. Zarząd nieruchomości wspólnie wykonuje Spółdzielnia.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowi cymie wspólnie Spółdzielnia jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomości wspólnie nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali o wspólnotie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

§ 102.

Prawo odrębnej własności lokalu może być ustanowione na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, którzy wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 103.

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami ubiegającymi się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W tym wypadku wysoko udziałów w nieruchomości wspólnej określa umowa.

§ 104.

1. óskreśla się
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków, niebądź tego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Dla osoby, na rzecz której już ustanowiono prawo odrębnej własności nie jest wymagane członkostwo w Spółdzielni. Członkostwo tych osób polega na zasadzie dobrowolności.
4. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłaconymi należnościami lub wykracza w sposób rażąco lub uporczywy przeciwko obowiązującym porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd na wniosek właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może w trybie procesu doprowadzić do sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Cz X - Najem lokali

§ 105.

Najemcami lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, mogą być zarówno członkowie Spółdzielni, jak i osoby fizyczne lub prawne, zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 106.

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin i przedmiot najmu określa umowa zawarta z najemcą przez Zarząd. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

§ 107.

1. Najemcy, o których mowa w § 105, zobowiązani są wpłacić na konto Spółdzielni kwotę zabezpieczenia roszczeń mogących powstać z tytułu użytkowania wynajętego lokalu, w formie kaucji.
2. Wysokość kaucji i termin jej wpłaty oraz rozliczenia określa Zarząd na podstawie regulaminu, o którym mowa w § 105.

§ 108.

Do najmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów.

Cz XI - Wzrosty budowlane i mieszkaniowe ó skre la si

§ 109 ó 112 skre la si .

Cz XII - Zamiana mieszka

§ 113.

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany z innymi osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu.
2. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni, a posiadaczem prawa do innego lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wprowadzenia występującego ze Spółdzielni jej członka w prawa posiadacza zamienianego lokalu przez organ właściwy do prawnego dysponowania lokalem objętym zamianą.
3. Zamiana mieszkania z członkiem innej Spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez Zarząd i właściwy organ innej Spółdzielni.

Cz. XIII - Używanie lokali

§ 114.

Lokal przysługujący członkowi Spółdzielni może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 115.

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu może wynajmować lub oddać w bezpłatne używanie całość lub część lokalu nie zmieniając jego przeznaczenia.
2. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu w tym garażu, może wynajmować lub oddać w bezpłatne używanie całość lub część lokalu (odpowiednio: garażu lub miejsca postojowego) nie zmieniając jego przeznaczenia.

§ 116.

1. Jeżeli wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie byłoby związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia całego lokalu bądź jego części, wymagana jest zgoda Spółdzielni. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu miało być wpływem na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek Spółdzielni lub osoba posiadająca prawo do lokalu, zobowiązany jest pisemnie powiadomić Spółdzielnię o tej czynności.
2. Umowy zawarte w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 116^a

Członek Spółdzielni lub osoba posiadająca prawo do lokalu, nie przebywający w lokalu, są zobowiązani do podania adresu korespondencyjnego.

§ 117.

Zasady używania lokali w domach spółdzielczych stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Cz. XIV - Opłaty za użytkowanie lokali

§ 118.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i osoby wykreślone lub wykluczone z grona członków, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu, są zobowiązani do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Koszty te obejmują :

- koszty dostaw energii cieplnej na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę ,
- koszty dostaw zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- koszty odczytów i rozliczenia z tytułu centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody,
- koszty legalizacji, naprawy i wymiany urządzeń pomiarowych oraz podzielników kosztów,
- koszty wywozu nieczystości stałych,
- konserwacji , drobne naprawy i przeglądy techniczne,
- podatek od nieruchomości,
- wieczyste użytkowanie gruntu,
- koszty administrowania nieruchomości ,
- koszty eksploatacji i remontów urządzeń osobowych,
- odpisy na fundusz remontowy,
- koszty konserwacji i naprawy domofonów,
- koszty ogólne Spółdzielni,
- inne koszty wynikające z regulaminu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą .

2. Obciążenie kosztami, o których mowa w ust.1 następuje także na podstawie rocznych kosztów poniesionych w nieruchomościach w częściach przypadających na dany lokal przy zachowaniu następujących zasad:

- a/ koszty c.o. i cw, rozliczane są dla budynku wg zasad zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą ,
- b/ koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są odrębnie dla każdego budynku.
Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków na poszczególne lokale dokonuje się :
 - dla lokali opomiarowanych na podstawie wskazań liczników indywidualnych,
 - w przypadku braku opomiarowania na podstawie ryczałtowego zużycia wody przypadającego na osobę , wyliczonego wg zasad określonych w regulaminie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą ,
- c/ koszty odczytów i rozliczenia z tytułu centralnego ogrzewania wody ciepłej i zimnej rozliczane są wg zasad wynikających z umów z usługodawcami, opłata za te usługi doliczana zostaje do salda wynikającego z rozliczenia ciepła za dany okres rozliczeniowy,
- d/ koszty okresowej wymiany, naprawy oraz legalizacji urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów, rozliczane są proporcjonalnie do ilości urządzeń pomiarowych w lokalu,

- e/ koszty wywozu nieczystości ewidencjonowane są w skali nieruchomości,
- f/ koszty eksploatacji dźwigów rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w dźwigi. Szczegółowe zasady rozliczeń ustala Rada Nadzorcza,
- g/ odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Jednostką rozliczeniową jest m² p. u. .
Wysokość odpisu na fundusz remontowy i zasady gospodarki funduszem remontowym ustala Rada Nadzorcza,
- h/ koszty konserwacji i naprawy domofonów ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości i rozliczane na lokale,
- i/ pozostałe koszty nie wymienione w punktach a/ -h/ rozliczane są w skali Spółdzielni. Jednostką rozliczeniową stanowi m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani do ponoszenia kosztów z tytułu:
- eksploatacji i utrzymania ich lokali,
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali i wymienione w ust.3 obejmują :
- koszty dostaw energii cieplnej na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę ,
 - koszty dostaw zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - koszty odczytów i rozliczenia z tytułu centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody,
 - koszty legalizacji, naprawy oraz wymiany urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów,
 - koszty wywozu nieczystości stałych,
 - eksploatację , naprawy i remonty domofonów.
- Zasady ich ustalania i rozliczania podano w ust.2.
5. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych w oznaczonej nieruchomości wymienione w ust. 3 obejmują :
- koszty energii elektrycznej w części wspólnej ,
 - ubezpieczenie majątku nieruchomości,
 - utrzymanie czystości i konserwacja zieleni,
 - konserwacja, drobne naprawy, przeglądy techniczne,
 - remonty części wspólnej,
 - koszty eksploatacji i remontów dźwigów w budynkach wysokich,
 - koszty administrowania i zarządzania nieruchomości ,
 - pozostałe koszty dotyczące części wspólnej.
- Koszty te po pomniejszeniu o pożytki uzyskane z części wspólnych, podlegają rozliczeniu na każdego właściciela lokalu zgodnie z jego udziałem w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej zostaje ustalony w uchwale Zarządu dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w wydatkach związanych z działalnością społeczną , o wiatow i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię , jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności.

7. Wymienieni w ust.1 i 3 uczestniczą w finansowaniu wspólnych działań w ramach remontów mających na celu wyrównanie standardu technicznego budynków mieszkalnych.
Wspólne działania obejmują :
 - docieplenie ścian i stropodachów,
 - wymianę okien na klatkach schodowych i w piwnicach,
 - ustalone harmonogramy remontów dachów,
 - remonty dachów.
8. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą .
9. Opłaty, o których mowa w niniejszym paragrafie wnoszą się co miesiąc z góry do 15 - dnia miesiąca, bez potrzeby dodatkowych wezwań .
10. Za opłaty, o których mowa w niniejszym paragrafie odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują społecznie własnościowe prawa do lokali osoby permanentnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu z wyjątkiem permanentnych pozostałości na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
11. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują społecznie własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
12. a/ O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 i 3, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie,
 - b/ w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 i 3, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. Obowiązki Spółdzielni i członków oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, posiadających społecznie prawo do lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą .

§ 119.

1. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje z dniem oddania przygotowanego do ponownego zasiedlenia lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
2. Od niezapłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia, począwszy od następnego miesiąca po upływie terminu.
3. Członek Spółdzielni, osoba posiadająca społecznie własnościowe prawo do lokalu, najemca, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni nie może potracić należności za użytkowanie lokali żadnych swoich wierzytelności względem Spółdzielni.

§ 120 - skreślona si.

§ 121.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 118 jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu gospodarczo - finansowego Spółdzielni,
 - 2) Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali,
 - 3) Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej.

Cz XV - Inwestycje

§ 122.

1. Spółdzielnia może prowadzić działalność inwestycyjną polegającą na budowie lub rozbudowie po podjęciu przez Walne Zgromadzenie stosownej uchwały w oparciu o postanowienie § 24, pkt 1 Statutu.
2. Zasady realizacji inwestycji ustala Rada Nadzorcza.

Przepisy ko cowe

§ 123.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem maj zastosowanie przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz inne obowizuj ce przepisy prawa w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

§ 124.

Do spraw wszcz tych i nie zako czonych prawomocnymi orzeczeniami stosuje si przepisy dotychczasowego Statutu, je eli nie s one sprzeczne z przepisami ustaw.

§ 125.

Zmiany do Statutu uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 28 czerwca 2006 roku, uchwa€ nr 20/1/2006 zosta€ uchylone przez Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej "Zarzew" w dniu 10.06.2015 r. uchwa€ nr 1/16/2015.

Spis treści

Cz I	- Postanowienia ogólne	1
Cz II	- Członkowie, ich prawa i obowiązki	3
	Dział I - Członkowie	3
	Dział II - Ustanie członkostwa	5
	Dział III - Prawa i obowiązki członków	8
	Dział IV - Postępowanie wewnętrzne spółdzielcze	11
Cz III	- Organy Spółdzielni	13
	Dział I - Postanowienia ogólne	13
	Dział II - Walne Zgromadzenie	14
	Dział III - Rada Nadzorcza	21
	Dział IV - Zarząd	25
	Dział V - Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu	27
Cz IV	- Gospodarka Spółdzielni	29
Cz V	- Wpisowe i udziały	31
Cz VI	- Tytuły prawne do lokali	32
Cz VII	- Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	33
Cz VIII	- Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	37
Cz IX	- Prawo do odrębnej własności lokalu	41
Cz X	- Najem lokali	43
Cz XI	- Wkłady budowlane i mieszkaniowe określone	44
Cz XII	- Zamiana mieszkania	45
Cz XIII	- Używanie lokali	46
Cz XIV	- Opłaty za używanie lokali	47
Cz XV	- Inwestycje	51
	Przepisy końcowe	52