



STATUT
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia – Południe”

Zmiany wprowadzone Uchwałą nr 7 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 24.05.2019 r., zatwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, Sądu Gospodarczego, XX Wydziału Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 13.09.2019 r.

Sygn. sprawy: LD.XX NS-REJ.KRS/015446/19/484

Spis treści

	strona
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	1
II. CZŁONKOWIE – ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	2
III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	6
IV. WPISOWE, UDZIAŁY	7
V. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	7
VI. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	12
VII. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI	13
VIII. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU	16
1) Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.	16
2) Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.	17
3) Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.	17
IX. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	19
X. ZAMIANA MIESZKAŃ	22
XI. DYSPONOWANIE LOKALAMI	22
XII. UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH	22
XIII. NAJEM LOKALI	22
XIV. USTANIE CZŁONKOSTWA	23
XV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI	23
XVI. ORGANY SPÓŁDZIELNI	25
A. WALNE ZGROMADZENIE	26
B. RADA NADZORCZA	30
C. ZARZĄD	32
D. ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH	34
XVII. GODSPODARKA SPÓŁDZIELNI	34
XVIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	35

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe”

Tekst jednolity uwzględniający zmiany zatwierdzone Uchwałą nr 6 Zebrania Przedstawicieli z dnia 24.05.2003 roku zatwierdzone Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi – XX Wydział KRS z dnia 03.11.2003 r., Uchwałą nr 9 Zebrania Przedstawicieli z dnia 13.06.2008 r., Uchwałą nr 8 Walnego Zgromadzenia z dnia 17.06.2011 r., Uchwałą nr 7 Walnego Zgromadzenia z dnia 25.05.2012 r., Uchwałą nr 6 z Walnego Zgromadzenia z dnia 24 maja 2013 r., Uchwałami nr 6, 7, 8 z Walnego Zgromadzenia z dnia 19 maja 2017 r., Uchwałą nr 7 z Walnego Zgromadzenia z dnia 25 maja 2018 r., Uchwałą nr 7 z Walnego Zgromadzenia z dnia 24 maja 2019 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Retkinia - Południe” – zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Łódź.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 3.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 5) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 6) budownictwo,
 - 7) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych i parkingach,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej.

§ 4.

Dla realizacji zadań określonych w § 2 i § 3 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) prowadzi działalność społeczną i kulturalną.

§ 5.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać odrębną własność do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także odrębnej własności do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz ustanawiać odrębną własność ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe.

§ 6.

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 2.
2. Spółdzielnia może w tym celu tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o prowadzeniu działalności gospodarczej i utworzenia lub przystąpienia do innych organizacji gospodarczych jest Walne Zgromadzenie.

§ 7.

1. Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 jest Walne Zgromadzenie.

§ 8.

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

II. CZŁONKOWIE – ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 9.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;

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

§ 10.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania. W odniesieniu do osoby prawnej jej nazwę i siedzibę.
Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty i numeru uchwały Zarządu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 9 ust.1 pkt 4 i ust. 4 Statutu.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien powiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 2 miesięcy od daty wniesienia odwołania.

§ 11.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;

- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art.15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

§ 12.

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 13.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału osobiście lub przez pełnomocnika z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu, prawo żądania w trybie przewidzianym w u.s.m. i Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenie w porządku obrad oznaczonych spraw, prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w u.s.m. i w Statucie oraz prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) (skreślony),
- 6) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,
- 7) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 8) prawo do otrzymywania odpisów sprawozdań rocznych, bilansów, kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji oraz umów zawieranych z osobami trzecimi, żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal a także związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni,
- 9) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 10) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
- 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 12) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) (skreślony),

- b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - c) przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - d) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - e) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu, z obowiązkiem pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie,
- 13) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej,
- 14) prawo do korzystania z pomieszczeń, urządzeń i terenów wspólnych.
2. Odpis Statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów członek otrzymuje bezpłatnie. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 8, ponosi członek Spółdzielni wnioskujący na piśmie o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
3. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 8, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii, nie dłuższy niż 10 dni.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeśli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.

§ 14.

1. Członek jest obowiązany:
- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
 - 3) (skreślony),
 - 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
 - 5) uczestniczyć w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społeczno – wychowawczej poprzez uiszczanie opłat za utrzymanie lokalu i spłatę kredytu,
 - 6) zawiadamiać Spółdzielnię niezwłocznie o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni oraz umowie zawartej ze Spółdzielnią, mających wpływ na wysokość czynszu, pod rygorem utraty roszczeń z tym związanych,
 - 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
 - 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 9) udostępnić zajmowany lokal, piwnice i balkony w celu usunięcia wad stwierdzonych w okresie rękojmi oraz przeprowadzenia remontów obciążających Spółdzielnię, przebudowy lub modernizacji, pod rygorem utraty roszczeń w stosunku do Spółdzielni,
 - 10) udostępnić lokal w celu dokonania przeglądu instalacji, usunięcia awarii, oceny stanu technicznego lokalu itp.,
 - 11) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę,
 - 12) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo oraz pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu i o wszystkich innych zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli mają one wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz Spółdzielni,

- 13) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie ilości osób korzystających z lokalu,
- 14) przestrzegać regulaminu porządku domowego.

2.

- 1) W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu – otwarcia lokalu dokonuje się w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
- 2) Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby, z czynności tych sporządza się protokół.
- 3) Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a. dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
- 4) Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
- 5) (skreślony),
- 6) Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku zobowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 m-cy.
- 7) W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni, osoba nie będąca członkiem posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty te bez względu na wyposażenie techniczne lokalu nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 pkt 6 i 7 jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. 71 poz. 733 oraz z 2002 roku Nr 113 poz. 984 i Nr 168 poz. 1383)

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 15.

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są wyłącznie sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeśli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w terminie 1 miesiąca od daty ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia na piśmie.

3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach jego niezachowania. Jeśli członek we wskazanym terminie nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
5. Od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji, członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeśli zostało złożone na 30 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminach wszystkich części Walnego Zgromadzenia co najmniej 3 tygodnie przed terminem jego pierwszej części.
6. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
8. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

IV. WPISOWE, UDZIAŁY

§ 16.

Wpłacone udziały podlegają zwrotowi według ich wartości nominalnej, po ustaniu członkostwa w Spółdzielni, w terminie trzech miesięcy od daty zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem.

V. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 17.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo, lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
9. Wynajmowanie bądź oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że było by to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni.

§ 18.

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nie uiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nie uiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust.1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 19.

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 20.

Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:

- wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej kosztorysu,
- ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

§ 21.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 22.

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 23.

(skreślony)

§ 24.

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

5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 u.s.m., w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
8. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 5, jest opróżnienie lokalu.
9. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
10. W przypadku, o którym mowa w ust. 9, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nie opróżnienia lokalu.
11. W przypadku, o którym mowa w ust. 10, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
12. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust.5, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
13. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
14. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Zarząd Spółdzielni ogłasza w ciągu 3 miesięcy przetarg na ustanowienie odrębnej własności do tego lokalu, zawiadamiając o terminie i miejscu tego przetargu w prasie lokalnej na co najmniej 7 dni przed jego datą.

§ 25.

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

§ 26.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m., roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust.1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię.

Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

§ 27.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu pisemnego zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

§ 28.

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

§ 29.

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

§ 30 - 32
(skreślone)

VI. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 33.

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

§ 34.

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

§ 35 - 40
(skreślone)

§ 41.

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

§ 42 - 43
(skreślone)

§ 44.

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

§ 45.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania się osoby czyniącej korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, o czym mowa w art. 17¹⁰ u.s.m. Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 46.

1. Wynajmowanie bądź oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 47.

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

§ 48.

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

VII. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI

§ 49.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) inne postanowienia określone w Statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust.1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nie obejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

§ 50.

Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:

- wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

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

§ 51.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 52.

(skreślony)

§ 53.

Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 54.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

§ 55.

1. Z chwilą zawarcia umowy, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią. Przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa nabycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 56.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust.1 u.s.m.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust.1 u.s.m. lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 u.s.m., bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 57.

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez uprawnioną osobę lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część .
2. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład albo jego wniesioną część w terminie 60 dni zgodnie z postanowieniami umowy.

§ 58.

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na ten lokal.

§ 59.

1. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

§ 60.

Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m. albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

§ 61.

Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienia takiego prawa.

§ 62.

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

§ 63.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 64-67 (skreślone)

VIII. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU

1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 68.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia lub dotacji w części przypadającej na jego lokal,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 4) pokrycia kosztów uzyskania, wytworzenia dokumentów lub ich kopii niezbędnych do zawarcia aktu notarialnego, takich jak:
 - a) aktualny odpis KRS,
 - b) aktualny odpis księgi wieczystej,
 - c) aktualny wypis z rejestru gruntów,
 - d) odpis uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali,
 - e) rzut kondygnacji i lokalu w budynku oraz lokali przynależnych wraz z zaświadczeniem o samodzielności lokalu,

- f) w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, koszt tego przekształcenia przypadający na wyodrębniony lokal,
 - g) innych nie wymienionych wyżej, a koniecznych do ustanowienia odrębnej własności lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 69.

1. Wpłaty, o których mowa w § 68 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4 wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu.
2. Przeniesienie własności lokalu następuje w dacie wpisu do księgi wieczystej.
3. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 u.s.m. oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienia własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

2. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 69¹.

(skreślony)

§ 69².

(skreślony)

3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 70.

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby nie będącej członkiem którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za zajmowany lokal, o którym mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3) pokrycia kosztów uzyskania, wytworzenia dokumentów lub ich kopii niezbędnych do zawarcia aktu notarialnego, takich jak:
 - a) aktualny odpis KRS,
 - b) aktualny odpis księgi wieczystej,

- c) aktualny wypis z rejestru gruntów,
 - d) odpis uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali,
 - e) rzut kondygnacji i lokalu w budynku oraz lokali przynależnych wraz z zaświadczeniem o samodzielności lokalu,
 - f) w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, koszt tego przekształcenia przypadający na wyodrębniony lokal,
 - g) innych nie wymienionych wyżej, a koniecznych do ustanowienia odrębnej własności lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
 3. Wpłaty, o których mowa w § 70 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 wyliczone przez Spółdzielnię, członek lub osoba nie będąca członkiem obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu. Przeniesienie własności lokalu następuje w dacie wpisu do księgi wieczystej.
 4. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 71.
(skreślony)

§ 72.

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu,
 - 3) pokrycia kosztów uzyskania, wytworzenia dokumentów lub ich kopii niezbędnych do zawarcia aktu notarialnego, takich jak:
 - a) aktualny odpis KRS,
 - b) aktualny odpis księgi wieczystej,
 - c) aktualny wypis z rejestru gruntów,
 - d) odpis uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali,
 - e) rzut kondygnacji i lokalu w budynku oraz lokali przynależnych wraz z zaświadczeniem o samodzielności lokalu,
 - f) w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, koszt tego przekształcenia przypadający na wyodrębniony lokal,
 - g) innych nie wymienionych wyżej, a koniecznych do ustanowienia odrębnej własności lokalu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 K.C., jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

§ 73 - 75
(skreślone)

§ 76.

Wpłaty, o których mowa w § 72 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 wyliczone przez Spółdzielnię, członek lub osoba niebędąca członkiem obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu. Przeniesienie własności lokalu następuje w dacie wpisu do księgi wieczystej.

§ 77.
(skreślono)

IX. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 78.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży, oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
4. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię - na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją ich lokali i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach Zarządu tymi nieruchomościami, do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z tym że pokrycia kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej dokonują na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa wyżej obejmują w szczególności:
 - koszty administrowania nieruchomością,
 - opłaty za usługi zewnętrzne takie jak: dostawa ciepła (c.o. i c.w.), energii elektrycznej, gazu, wody, odprowadzanie ścieków, usuwania nieczystości, eksploatacji i konserwacji dźwigów, domofonów i inne,
 - ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
 - wydatki na utrzymanie porządku, czystości, konserwacji terenów rekreacyjnych i zielonych,
 - odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
8. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, zalicza się w szczególności:
 - spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
 - koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali,
 - inne.
9. Za opłaty, o których mowa wyżej solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami oraz osobami nie będącymi członkami posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 79.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 78 jest ustalona na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien m.in. określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu, a w odniesieniu do niektórych elementów kosztów liczba osób zamieszkałych w lokalu, a w przypadku dostaw ciepła i wody – wskazania urządzeń pomiarowych.
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 80.

1. Opłaty, o których mowa w § 78 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca .
2. Od nie wpłaconych w terminie należności o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia może naliczać odsetki w wysokości ustawowej.
O pobieraniu odsetek decyduje Zarząd Spółdzielni.
3. 1) O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2) W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić o tym co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości do czasu prawomocnego wyroku sądu z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni, o których mowa w § 80 ust. 3 pkt 2 Statutu.
5. Nie można samodzielnie zmniejszać opłat za użytkowanie mieszkania i kompensować innych należności wobec Spółdzielni z należnościami Spółdzielni z tytułu opłat związanych z korzystaniem z lokalu.

§ 80¹.

1. Osoby wymienione w §78 Statutu Spółdzielni, w przypadku zmiany miejsca zamieszkania bądź zmiany adresu wskazanego do korespondencji, zobowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie w terminie 14 dni od daty zmiany.
2. Korespondencja zwrócona do Spółdzielni wskutek nie zgłoszenia zmian, o których mowa w ust. 1 ma skutek prawny doręczenia.
3. Osoby, o których mowa w §78 Statutu Spółdzielni zobowiązane są do ponoszenia dodatkowej opłaty z tytułu wysyłania do nich korespondencji za pośrednictwem Poczty Polskiej, na adres inny niż w zasobach Spółdzielni.
4. Wysokość opłaty, o której mowa w ust. 3 ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

§ 80².

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 i 4 u.s.m.;
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 u.s.m. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

X. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 81.

1. Spółdzielnia jest obowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny.
3. Szczegółowe warunki zamiany lokali reguluje regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XI. DYSPONOWANIE LOKALAMI

§ 82.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany w drodze przetargu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tryb sprzedaży odzyskanego przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XII. UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH

§ 83.

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

XIII. NAJEM LOKALI

§ 84.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącymi członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje osobom zamieszkałym na terenie Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych mieszkańcom Spółdzielni może przedłożyć oferty innym osobom.
6. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
7. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
8. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
9. Warunki najmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

§ 85.

W sprawach nie uregulowanych stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów.

XIV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 86.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m.;
 - 7) śmierci członka (ustania osoby prawnej);
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust.1 i art. 26 u.s.m. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r.– Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 87.

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu mieszkalnego może wystąpić z niej w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna bieg od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po złożeniu wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach okres wypowiedzenia może być, na wniosek członka i za zgodą Zarządu, odpowiednio skrócony.

§ 88 – 91 (skreślone)

XV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 92.

1. Do obowiązków Spółdzielni wewnątrz lokalu mieszkalnego należy:
 - 1) zapewnienie prawidłowego działania całej instalacji c.o.,
 - 2) zapewnienie właściwego funkcjonowania instalacji wodociągowej, do zaworów odcinających w szachcie, łącznie z wodomierzami,
 - 3) zapewnienie właściwego funkcjonowania kanalizacji poprzez konserwację, udrażnianie pionów kanalizacyjnych,

- 4) naprawa i konserwacja instalacji elektrycznej, od rozdzielni głównej do bezpieczników przedlicznikowych, łącznie z bezpiecznikami.
 - 5) naprawa i konserwacja instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed kuchnią,
 - 6) wymiana balustrad balkonowych zagrażających bezpieczeństwu ludzi, oraz naprawa podłóg balkonowych w budynkach wielorodzinnych,
 - 7) usuwanie zniszczeń powstałych wewnątrz lokali na skutek nie wykonywania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
2. Do obowiązków użytkownika lokalu i najemcy należy:
- 1) zabezpieczenie instalacji centralnego ogrzewania przed korozją poprzez malowanie,
 - 2) konserwacja i naprawa instalacji wody ciepłej i zimnej od wodomierzy w szachcie łącznie z punktami poboru wody, konserwacja i wymiana wanny z syfonem, baterii wannowej, umywalki z syfonem, wężykiem i baterią, zlewozmywaka z syfonem i baterią, miski klozetowej, deski klozetowej, spłuczki z wężykiem, kuchni gazowej oraz innych urządzeń wyposażenia normatywnego,
 - 3) konserwacja i naprawa wszystkich przewodów kanalizacyjnych odprowadzających ścieki do pionu głównego,
 - 4) naprawa i konserwacja przewodów instalacji elektrycznej od bezpieczników przedlicznikowych do punktu odbioru wraz z wymianą tablicy licznikowej, bezpieczników, plombowanie licznika,
 - 5) konserwacja, naprawa i wymiana kuchni gazowej oraz instalacji gazowej, od zaworu odcinającego przy kuchni,
 - 6) konserwacja i naprawa oraz wymiana podłóg i posadzek,
 - 7) konserwacja, naprawa wraz z pokryciem całkowitych kosztów wymiany stolarki okiennej, konserwacja, wymiana, naprawa stolarki drzwiowej wraz z drzwiami wejściowymi do lokalu,
 - 8) konserwacja i malowanie balustrad balkonowych,
 - 9) konserwacja ścian wewnętrznych w lokalu i balkonów.
3. Obowiązki Spółdzielni poza lokalem:
- 1) węzły cieplne – (strona niska) – eksploatacja, konserwacja, naprawy, zasobniki, pompy cyrkulacyjne, armatura, aparatura pomiarowa i zabezpieczająca rurociągi, kolektory, studzienki odpływowe,
 - 2) hydrofornie – eksploatacja, konserwacja, naprawy: pompy obiegowe, zbiorniki, sprężarki, armatura, aparatura pomiarowa, sterownicza, zabezpieczająca, silniki elektryczne, studzienki odpływowe, instalacje elektryczne i centralnego ogrzewania,
 - 3) budynki – naprawa i konserwacja ścian od strony zewnętrznej, naprawa i wymiana parapetów zewnętrznych, roboty dekarско-blacharskie, ocieplanie ścian,
 - 4) malowanie klatek schodowych wraz z zewnętrzną powierzchnią drzwi wejściowych do mieszkań i pomieszczeń wspólnych, konserwacja, naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, pomieszczeń wspólnych,
 - 5) naprawa i konserwacja dróg osiedlowych, chodników, miejsc postojowych, pergoli, zieleńców, nasadzanie drzew, krzewów i kwiatów,
 - 6) inne związane z prawidłowym funkcjonowaniem Spółdzielni,
 - 7) obowiązki Spółdzielni dotyczące konserwacji budynków zawartych w pkt 3 i 4 nie mają zastosowania do domków jednorodzinnych, w których roboty związane z naprawą i konserwacją dachów, klatek schodowych i ścian zewnętrznych wykonują sami użytkownicy, w zamian za zmniejszoną opłatę na fundusz remontowy.

§ 93.

1. Zabrania się użytkownikowi lokalu i najemcy:
 - 1) samowolnego zakładania krat metalowych oddzielających korytarze od klatek schodowych lub dzielących korytarz,
 - 2) montowania krat na oknach i balkonach, oszkleń zewnętrznych balkonów w sposób umożliwiający wejście na wyższe kondygnacje, okratowanie ich wymaga uzyskania zgody Spółdzielni i właściwych organów budowlanych,
 - 3) wszelkich przeróbek polegających na wyburzeniu ścian i wycinaniu otworów, bez zgody Spółdzielni i właściwych organów budowlanych,
 - 4) zabudowy grzejników oraz przewodów w sposób uniemożliwiający dokonywanie napraw, wymiany i remontów oraz zmniejszający skuteczność ich działania,
 - 5) zabudowy instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej w sposób uniemożliwiający ich remont i konserwację,
 - 6) dokonywania przeróbek instalacji gazowej,
 - 7) montowania dodatkowych odbiorników gazowych i elektrycznych (tj. term gazowych, pieców elektrycznych i gazowych) zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu instalacji i bezpieczeństwu lokatorów.
2. W przypadku stwierdzenia nie stosowania się do w/w zakazów użytkownik lokalu lub najemca ma obowiązek przywrócenia stanu prawidłowego. Nie zastosowanie się do powyższego spowoduje wykonanie niezbędnych robót przez Spółdzielnię na koszt użytkownika lokalu lub najemcy.
1. (skreślony).

§ 94.

(skreślony)

XVI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 95.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) (skreślony).
2. Wybory do organów Spółdzielni, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni przy nieograniczonej liczbie kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 96.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie podzielone jest na części.
3. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni. Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 97.

1. W poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia biorą udział członkowie Spółdzielni zamieszkali na terenie danej części stosownie do podziału określonego w § 96 ust 3.
2. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczości, przedstawiciele organizacji związkowych działających na terenie Spółdzielni a także inne osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.
3. Walne Zgromadzenie, jak i poszczególne części Walnego Zgromadzenia są ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r.–Prawo spółdzielcze nie stosuje się. Pełnomocnikowi przysługuje jedynie czynne prawo wyborcze.

§ 98.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego
- 5) z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z wyłączeniem ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych lub występowania z nich,
- 9) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 12) uchwalanie zmian Statutu,

- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia członków dodatkowymi opłatami,
- 17) uchwalanie regulaminów działania Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia,
- 18) (skreślony).

§ 99.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w takim czasie, aby posiedzenie jego ostatniej części odbyło się w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie. Zarząd jest zobowiązany także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni,
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być pod rygorem nieważności złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania oraz czytelnym wskazaniem imion, nazwisk, adresów wnioskodawców, ich numerów PESEL, numerów członkowskich i zawierać ich oryginalne podpisy. Każda strona listy zawierającej podpisy członków dla swej ważności powinna rozpoczynać się wskazaniem celu zwołania Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 2 powinno być zwołane w takim terminie aby posiedzenie jego pierwszej części mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od daty wniesienia żądania. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 100.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części. Zawiadomienie przekazuje się wszystkim członkom Spółdzielni za poświadczeniem odbioru przez pracownika Spółdzielni. Zawiadomienia nie dostarczone przez pracownika Spółdzielni wysyła się listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, wysłanym najpóźniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków, zgłoszony na piśmie z podaniem danych członków zgłaszających.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał w formie pisemnej z pisemnym potwierdzeniem złożenia pisma, nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni, najpóźniej na 10 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 101.

1. Obrady pierwszej części i pozostałych części Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes Zarządu lub wyznaczony członek Zarządu.
2. Otwierający obrady pierwszej części i pozostałych części zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym w składzie:
 - przewodniczący,
 - sekretarz,
3. Prezydium wybrane stosownie do ust. 2 jest zobowiązane do prowadzenia tej części Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisję mandatowo – skrutacyjną, w składzie 3-4 osób.
Do zadań komisji należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - 2) Komisję wyborczą w składzie 3 – 4 osób.
Komisja jest wybierana jeżeli taka konieczność zachodzi.
 - 3) Komisję wnioskową w składzie 3 – 4 osób.
Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków, zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
 - a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
 - b) na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni na piśmie, z podaniem imienia, nazwiska i miejsca zamieszkania kandydata oraz osoby zgłaszającej, spośród członków Spółdzielni, najpóźniej w terminie 15 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia do siedziby Spółdzielni.
6. Do zgłoszenia należy załączyć pisemne oświadczenie kandydata na członka Rady Nadzorczej zawierającego oświadczenie o wyrażeniu zgody na kandydowanie oraz informacje, iż kandydat:
 - nie jest zatrudniony w Spółdzielni,
 - nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - nie pozostaje w sporze sądowym ze Spółdzielnią
 - nie zalega w opłatach, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

7. Zarząd po sprawdzeniu treści oświadczeń złożonych przez kandydatów ze stanem faktycznym sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
8. Członkowie komisji mandatowo – skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
9. Listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej wraz ze zweryfikowanymi oświadczeniami kandydatów Zarząd przekazuje komisjom mandatowo – skrutacyjnym każdej części Walnego Zgromadzenia.
10. Każdy z kandydatów ma prawo zaprezentować się wyborcom na każdej części Walnego Zgromadzenia.
11. Głosowanie jest tajne i odbywa się poprzez złożenie do urny karty wyborczej w obecności komisji mandatowo – skrutacyjnej.
12. Głos jest nieważny jeżeli:
 - a) zawiera większą ilość nazwisk, niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
13. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
14. Jeśli dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie ilości osób wybieranych do Rady Nadzorczej wówczas o wyborze do Rady Nadzorczej decyduje losowanie przeprowadzone przez komisję mandatowo – skrutacyjną ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 102.

1. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia mogą podejmować uchwały niezależnie od liczby obecnych członków, jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości w terminie i sposób określony w § 100.
2. Głosowanie odbywa się jawnie. Na żądanie 1/5 liczby obecnych członków, przewodniczący zarządza głosowanie tajne.
3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa bądź Statut przewidują inaczej. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Podjęcie uchwał przez Walne Zgromadzenie stwierdza się w protokole ostatniej części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołu komisji mandatowo – skrutacyjnej tej części Walnego Zgromadzenia, uwzględniającego głosy „za” i „przeciw” oddane na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 103.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków przysługuje wyłącznie wykluczonemu lub wykreślonemu.

§ 104.

1. Z obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują: przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej 10 lat.
4. Tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

B. RADA NADZORCZA

§ 105.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 106.

1. Rada Nadzorcza liczy 12 członków wybranych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia, w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni, na okres 3 lat. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje. Po przerwie jednej kadencji można kandydować ponownie.
2. Członek Rady nie może być jednocześnie członkiem Zarządu. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

§ 107.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - zrzeczenia się mandatu lub
 - odwołania większością 2/3 głosów przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia, które dokonały wyboru,
 - nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, do końca jego kadencji wchodzi kandydat, który w ostatnich wyborach uzyskał kolejno największą ilość głosów.

§ 108.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
- 2) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno - wychowawczej,
- 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań i bilansów,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię zadań gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 4) (skreślony),
- 5) (skreślony),
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach,
- 9) ustalanie zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu oraz upoważnienia Zarządu do zaciągania kredytów bankowych,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania Spółdzielni do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 12) podejmowanie uchwał określających zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne,
- 13) uchwalanie zasad (regulaminów):
 - a) przyjmowania członków do Spółdzielni, uzyskiwania prawa do mieszkania i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe”,
 - b) gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe”,
 - c) rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe”,
 - d) wyboru wykonawców robót finansowanych z funduszu remontowego i na usługi konserwacyjne oraz zawierania umów przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Retkinia – Południe”,
 - e) w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalenia wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe”,
 - f) tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe”,
 - g) przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe” w Łodzi.
 - h) najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe”,
 - i) porządku domowego i współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Południe”,
 - j) inne nie zastrzeżone do kompetencji innych organów Spółdzielni.
- 14) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością.
- 16) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w formie konkursu ofert.

§ 109.

1. Członkowie Rady Nadzorczej mogą żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośredni stan majątku Spółdzielni.
2. Członkowie Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy liczby członków Rady. W razie równej ilości głosów, oddanych w głosowaniu jawnym zarządza się powtórne głosowanie, a w przypadku braku rozstrzygnięcia decyduje głos przewodniczącego.

4. Członkowie Spółdzielni mają prawo odpłatnie otrzymać kopie uchwał Rady Nadzorczej i protokołów z posiedzeń Rady, pod warunkiem, że nie narusza to ochrony danych osobowych i innych ustaw.
5. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu zawierające w szczególności ocenę rocznego sprawozdania finansowego i wyniki kontroli.

§ 110.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek:
 - 1/3 członków Rady Nadzorczej,
 - Zarządu Spółdzielni,
 - Komisji Rady Nadzorczej,w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje najstarszy członek nowo wybranej Rady Nadzorczej.
4. W posiedzeniach Rady i Komisji Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu i pracownicy Spółdzielni oraz inni zaproszeni goście.
5. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jej członkom przysługuje miesięczne wynagrodzenie w formie ryczałtu w wysokości 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, a członkom prezydium 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, bez względu na ilość posiedzeń w miesiącu.

§ 111.

(skreślony)

§ 112.

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną, może również powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 113.

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, tryb zwoływania posiedzeń i podejmowania uchwał, wyboru i odwoływania członków Zarządu, oraz sprawy organizacyjne określa regulamin.

C. ZARZĄD

§ 114.

1. Zarząd składa się z dwóch osób, w tym prezesa i jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium (§ 98 pkt 3). Odwołanie wymaga uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania.
4. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

5. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu chyba, że nie ponosi winy. Do odpowiedzialności członków Zarządu mają odpowiednie zastosowanie przepisy obowiązujące w tym zakresie.

§ 115.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni w związku z nabyciem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów,
 - 5) zaciągnięcie kredytów bankowych i innych zobowiązań na podstawie upoważnienia Rady Nadzorczej,
 - 6) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 8) udzielenie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z terenowymi organami administracji rządowej i samorządu terytorialnego,
 - 10) (skreślony).
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej statutowej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.
4. (skreślony).

§ 116.

1. Sprawy wymienione w § 115 ust 2 pkt 1, 2, 4, 5 i 8 wymagają uchwał Zarządu.
2. Postanowienia ust 1 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 117.

Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu zwołuje w zależności od potrzeb Prezes Zarządu. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje zgodnie z podziałem czynności między członkami Zarządu na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 118.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

D. ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH

§ 119.
(skreślony)

§ 120.
(skreślony)

XVII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 121.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zachowaniu korzyści swoim członkom.
2. Spółdzielnia finansuje swoją działalność środkami i dochodami własnymi, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi oraz pozyskanymi dotacjami celowymi.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 122.

Fundusze Spółdzielni stanowią:

1. fundusz udziałowy,
2. fundusz zasobowy,
3. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
4. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
5. fundusz na remonty.

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osób niebędący członkami Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu.

Fundusz remontowy służy do finansowania prac remontowych wykonywanych dla poszczególnych nieruchomości i majątku wspólnego Spółdzielni.

§ 123.

1. Straty w Spółdzielni są pokrywane z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) z funduszu zasobowego,
 - 2) z funduszu udziałowego,
 - 3) w części przekraczającej fundusze: zasobowy i udziałowy z funduszu remontowego i z innych funduszy celowych utworzonych uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego,
 - 3) różnicę między przychodami z nieruchomości, a wydatkami na jej utrzymanie zwiększa przychody lub koszty nieruchomości w roku następnym,

- 4) pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

XVIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 124.

1. Ustawa z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 4, poz. 27 z 2001 r. z późn. zm:
 - tj. z dnia 13 czerwca 2003 r.(DZ.U. z 2003 r. Nr.119,poz.1116),
 - tj. z dnia 7 sierpnia 2013 r. (DZ.U. z 2013 r. poz.1222),
 - zm. z dnia 20 lipca 2017 r.(DZ. U. z 2017 r.poz.1596.
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 80, poz. 903 z 2000 r.) - tj. z dnia 30 października 2015 r.(DZ.U . z 2015 r. poz.1892).
3. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 5, poz. 32 z 1996 r. z późniejszymi zmianami) -tj. z dnia 12 października 2016 r.(DZ. U. z 2016 r.poz.1779).
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U nr 46, poz. 543 z 2000r.) – tj.z dnia 14 grudnia 2017 r.(DZ.U. z 2018 r. poz.121).
5. Ustawa z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 30, poz. 210 z 1982 z późniejszymi zmianami) - tj. z dnia 20 lipca 2017 r.(DZ.U. z 2017 r. poz.1560).
6. Powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 125. (skreślony)

Zarząd Spółdzielni: