

Niniejszy statut został uchwalony przez założycieli Spółdzielni w dniu 14.02.1958r. z późniejszymi zmianami w dniach:

31.10.67r.,21.08.72r.,11.04.75r.,31.01.77r.,
22.10.79r.,31.08.81r.,20.06.83r.,27.05.85r.,
15.05.87r.,22.05.89r.,30.03.90r.,22.06.92r.,
23.06.95r.,21.06.96r.,19.06.98r.,18.01.02 r.,
4.06.04r, 10.06.2006 r., 25.03.2010 r.

Zmiany z dnia 25.03.2010 roku zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st.W-wy Sąd Gospodarczy XIII Wydział i wpisane w dniu 13.04.2010 roku do Krajowego Rejestru Sądowego RSM "Ursus" nr 0000065997

STATUT ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "URSUS" W WARSZAWIE

(SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ)

/ stan prawny na dzień 25 marca 2010 r. /

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

1. Podstawą prawną działania Spółdzielni jest:
 - 1/ ustawa Prawo spółdzielcze,
 - 2/ ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3/ statut Spółdzielni.
2. Użyte w statucie określenia:
 - 1/ „Statut” – oznacza statut Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus”,
 - 2/ „Spółdzielnia” – oznacza Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Ursus”,
 - 3/ „Prawo spółdzielcze” – oznacza ustawę z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze /jednolity tekst w Dz.U. z 2003r. Nr 188, poz.1848 z późn.zm./,
 - 4/ „Ustawa” – oznacza ustawę z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /jednolity tekst Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn.zm./,
 - 5/ „Mieszkaniec” – oznacza osobę zamieszkującą osiedle spółdzielcze,
 - 6/ „Wkład” – oznacza wkład mieszkaniowy lub budowlany,
 - 7/ „Członek” – oznacza członka Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus”, osobę fizyczną lub osobę prawną,
 - 8/ „Członek oczekujący” – oznacza osobę oczekującą na ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu,
 - 9/ „Lokal” – oznacza samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu /użytkowy/,
 - 10/ „Lokal mieszkalny” – oznacza samodzielny lokal przeznaczony na potrzeby mieszkaniowe,

- 11/ „Lokal użytkowy” – oznacza lokal przeznaczony na działalność: handlową, usługi, drobną wytwórczość, cele kulturalne, dydaktyczno-wychowawcze, garażowanie,
- 12/ „Pierwotne nabycie” – oznacza nabycie od Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu,
- 13/ „Pochodne nabycie” – oznacza nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu na podstawie: dziedziczenia, zapisu, licytacji oraz umów kupna – sprzedaży, zamiany, darowizny,
- 14/ „Osoba bliska” - oznacza: zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,
- 15/ „Wartość rynkowa” – oznacza wartość lokalu określoną na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 16/ „Ekspektatywa” – oznacza roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
- 17/ „Nieruchomość” – oznacza nieruchomość w rozumieniu art.42 ust.3 pkt 1) ustawy”.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę – Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ursus”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa, adres Spółdzielni - ul. Gen. Kazimierza Sosnkowskiego Nr 11 02-495 Warszawa.
3. Spółdzielnia posiada osobowość prawną i jest wpisana pod numerem 0000065997 do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Sąd Gospodarczy.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie, z zastrzeżeniem postanowień § 3 ust. 5 Statutu.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zaspakajanie innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

3. Określony w ust. 2 przedmiot swojej działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub stanowiącymi nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

4. Realizując określone w ust.1 cele oraz określony w ust.2 przedmiot swojej działalności Spółdzielnia może ponadto:
 - 1) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 2) budować budynki o przeznaczeniu technicznym i gospodarczym oraz urządzenia pomocnicze,
 - 3) przejmować w administrację zleconą inne budynki nie stanowiące własności Spółdzielni,
 - 4) prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, zakłady remontowo- budowlane oraz świadczyć inne usługi na rzecz mieszkańców w miarę swoich możliwości,
 - 5) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną w tym świetlice, kluby, czytelnie, biblioteki, zespoły artystyczne i kółka zainteresowań,
 - 6) wynajmować członkom – osobom fizycznym lub innym osobom fizycznym lokale mieszkalne,
 - 7) wynajmować członkom lub innym osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe,
 - 8) wdzierżawiać grunty stanowiące własność Spółdzielni lub będące w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni,
 - 9) zbywać w drodze przetargów własność lokali wolnych pod względem fizycznym i prawnym, uwzględniając pierwszeństwo członków Spółdzielni.

5. Dla realizacji określonego w ust.1 celu i określonego w ust.2 przedmiotu działania Spółdzielnia, w przypadkach gospodarczo i społecznie uzasadnionych, może podejmować również działalność gospodarczą inną niż określoną w ustępach poprzedzających i w tym celu, na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia, przystępować do innych organizacji gospodarczych jak również podejmować wspólne zadania z innymi podmiotami gospodarczymi we wszystkich formach przewidzianych przez prawo.

III. CZŁONKOWIE

§ 4

- 1.1) Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

- 2) Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
 - 3) Członkiem Spółdzielni może być również osoba prawna, lecz przyjęcie osoby prawnej w poczet członków nie może nastąpić z powodu ubiegania się przez nią o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 - 4) Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, z zastrzeżeniem postanowień pkt 2). W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
- 2.1) Przyjęcie osoby fizycznej lub prawnej w poczet członków powinno wynikać z możliwości uzyskania przez nią lokalu spółdzielczego.
- 2) Możliwość uzyskania prawa do lokalu, z zastrzeżeniem postanowień § 5 ust.5 statutu oznacza:
 - ze strony Spółdzielni – przystąpienie do realizacji zadania inwestycyjnego lub dysponowanie lokalami z odzysku wolnymi pod względem fizycznym i prawnym,
 - ze strony ubiegającego się o przystąpienie do Spółdzielni – dysponowanie środkami finansowymi na pokrycie wkładu w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.
3. Przyjętym w poczet członków osobom nie posiadającym pełnej zdolności do czynności prawnych nie przysługuje bierne prawo wyborcze.
W obradach Walnego Zgromadzenia:
- osoby małoletnie mogą tylko brać udział przez ustawowych przedstawicieli lub ustanowionych opiekunów,
 - osoby ubezwłasnowolnione – przez ustanowionych opiekunów,
 - osoby prawne – przez pełnomocników.
- Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka – osobę prawną.

§ 5

1. Osoby fizyczne i prawne ubiegające się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni zobowiązane są do złożenia deklaracji członkowskiej.
2. Deklaracja członkowska musi być, pod rygorem nieważności, złożona na piśmie. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu. Deklaracja podpisana przez przystępującego lub przez jego pełnomocnika powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania ubiegającego się o przyjęcie, a jeżeli jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów, a ponadto powinna wskazywać osobę uprawnioną do otrzymania zwrotu wniesionych udziałów w przypadku ustania członkostwa.
3. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni powinna odpowiadać możliwości zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych w ramach programu inwestycyjnego

Spółdzielni z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego członkom oczekującym, o których mowa w § 6 ust.1 statutu.

4. Spółdzielnia podaje do publicznej wiadomości o przystąpieniu do realizacji inwestycji mieszkaniowej i o sposobie udzielania informacji dotyczących warunków uzyskania członkostwa.
Zgłaszające się osoby spełniające warunki statutowe Spółdzielnia przyjmuje w poczet członków w kolejności zgłoszeń.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków:
 - 1) osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) osoby, której prawo do spółdzielczego lokalu przypadło po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) osoby, której na skutek śmierci małżonka przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługujące obojgu małżonkom,
 - 4) osoby, która jest, w rozumieniu pkt 14) w ust.2 postanowień wstępnych statutu, osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem.
 - 5) osoby, która nabyła odrębną własność lokalu lub ekspektatywę odrębnej własności lokalu względnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w drodze: dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy cywilno-prawnej: kupna-sprzedaży, zamiany, darowizny.
6. Uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w ust.5 powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej i dokumentów na podstawie których osoby te wywodzą swoje prawa, a w pozostałych przypadkach w ciągu trzech miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O treści uchwały Spółdzielnia zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
7. W razie podjęcia uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 6

1. Członkom oczekującym, przyjętym do Spółdzielni przed dniem 23.04.2001r., Spółdzielnia obowiązana jest przedstawić, według kolejności wynikającej z rejestru zawartych przed tą datą umów o kolejność przydziałów, pisemną propozycję przystąpienia do nowych inwestycji mieszkaniowych lub przyjęcia

lokalu mieszkalnego zwolnionego przez innego członka, wyznaczając termin do udzielenia odpowiedzi.

2. Odmowa członka do zawarcia stosownej umowy lub brak odpowiedzi na propozycje Spółdzielni w tej sprawie może stanowić podstawę do wykreślenia z rejestru członków zgodnie z § 44 ust.2 pkt 7) i na zasadach określonych w § 45 statutu.
3. Zawiadomienie w sprawie propozycji, o której mowa w ust.1, zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu, ma moc doręczenia.

§ 7

Z członkiem przyjętym do Spółdzielni w związku z rozpoczęciem realizacji nowej inwestycji oraz z członkiem, o którym mowa w § 6, wyrażającym wolę przystąpienia do nowej inwestycji Zarząd obowiązany jest zawrzeć umowę:

- o budowę lokalu mieszkalnego na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- o budowę lokalu na zasadach prawa odrębnej własności lokalu.

IV. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 8

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 4 ust.3 statutu,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz żądania rozpatrzenia przez właściwe organy zgłoszonych wniosków,
- 3) prawo do czynnego uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu,
- 4) prawo żądania, w trybie przewidzianym w statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia, zamieszczania w porządku jego obrad określonych spraw, zgłaszania projektów uchwał Walnego Zgromadzenia i wnoszenia do nich poprawek,
- 5) prawo do otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w sposób wskazany w § 77 statutu,
- 6) prawo nieodpłatnego otrzymania od Spółdzielni odpisu statutu i odpisów uchwalonych na jego podstawie regulaminów,
- 7) prawo otrzymania od Spółdzielni, po kosztach ich sporządzenia, kopii innych regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad tych organów, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych jak również faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem przepisu art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego,
- 8) prawo żądania przedstawienia mu przez Spółdzielnię kalkulacji wysokości opłat eksploatacyjnych jego lokalu,
- 9) prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 10) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia, o których mowa w art.42 § 3 Prawa spółdzielczego oraz żądania stwierdzenia przez sąd nieważności uchwał tego organu sprzecznych z ustawą, jak również prawo

zaskarżenia do sądu uchwał organów Spółdzielni podejmowanych w jego sprawach,

- 11) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni podejmowanych w sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią, w sposób i w terminach określonych w statucie,
- 12) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu mieszkalnego na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do takiego lokalu lub do zawarcia umowy o budowę lokalu na warunkach odrębnej własności lokalu,
- 13) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub umowy o ustanowienie na jego rzecz odrębnej własności lokalu,
- 14) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi, z pomieszczeń ogólnego użytku i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, oraz z usług Spółdzielni,
- 15) prawo wglądu w rozliczenie kosztów budowy, w której członek nabył spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu,
- 16) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni rozpatrywanych na Walnym Zgromadzeniu. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu,
- 17) prawo przekształcenia przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu.

§ 9

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że został przyjęty do Spółdzielni z przyczyn wymienionych w § 5 ust.5 pkt1) do 3) i pkt 5) statutu,
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w § 38 statutu,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz powiadomić Spółdzielnię o zmianach co do ilości osób zamieszkujących w jego lokalu,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz utrzymywać swój lokal w należyтым stanie pod względem technicznym i sanitarnym,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 9) udostępnić niezwłocznie Spółdzielni lokal mieszkalny, użytkowy i inne pomieszczenia w celu usunięcia awarii względnie wykonania innych niezbędnych napraw i przeprowadzenia remontów, które obciążają Spółdzielnię,
- 10) przenieść się, na żądanie Spółdzielni i na warunkach określonych w art.6¹ ust.6 ustawy do lokalu zamiennego, jeżeli wymaga tego rodzaj remontu budynku, w którym znajduje się jego lokal.

§ 10

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Szczegółowe prawa i obowiązki członków w zakresie używania lokali są określone w regulaminie porządku domowego.

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 11

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, Zarząd jest obowiązany doręczyć uchwałę wraz z uzasadnieniem i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym członkowi przysługuje prawo odwoływania się od uchwał organów Spółdzielni, w szczególności w następujących sprawach:
 - 1) wykluczenia ze Spółdzielni lub wykreślenia z rejestru jej członków,
 - 2) odmowy zawarcia umowy o budowę lokalu,
 - 3) odmowy zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu jak również notarialnej umowy ustanowienia i przeniesienia na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu,
 - 4) dotyczących istotnych treści umów, o których mowa w pkt.2) i 3),
 - 5) wysokości wkładów budowlanych i mieszkaniowych na jego lokal,
 - 6) związanych z wysokością opłat eksploatacyjnych za lokale, wyliczonych w oparciu o ich kalkulację,
 - 7) zamian lokali.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia a Spółdzielnia doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia doręczenia tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
Uchwała może być zaskarżona przez członka do sądu.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

Wpisowe, udziały i wkłady

§ 12

1. Udział wynosi 200 zł.
- 2.1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie na jego rzecz:
 - prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub wyżej wymienionych praw do garażu – obowiązany jest zadeklarować jeden udział,
 - prawa odrębnej własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego o przeznaczeniu innym niż garażowanie – obowiązany jest zadeklarować dziesięć udziałów.
- 2.2 Wpisowe wynosi:
 - a) dla współmałżonka i innych osób bliskich, o których mowa w ust.2 pkt 14) postanowień wstępnych statutu– 100 zł.,
 - b) dla osób małoletnich – 50 zł.,
 - c) dla pozostałych osób przyjmowanych w związku z nabyciem prawa do lokalu wpisowe jest równe $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w dacie nabywania członkostwa.
3. Udziały nie podlegają kumulacji co oznacza, że są pobierane odrębnie dla każdego prawa do lokalu. Udziały nie podlegają waloryzacji.
4. Niezależnie od opłat wymienionych w ust.1 i ust.2 członkowie oraz osoby, o których mowa w § 38 ust. 3 i ust.4 statutu, jak również najemcy lokali według postanowień § 67 ust.1 statutu, obowiązani są, w terminie 7 dni od daty przejęcia lokalu, wnieść do Spółdzielni jednorazową opłatę na fundusz osiedlowy w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.
Opłata ta nie podlega zwrotowi.
5. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.

§ 13

1. Wkład mieszkaniowy związany ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego odpowiada różnicy pomiędzy kosztem budowy przypadającym na ten lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy jego lokalu.

2. Wkład budowlany jest to wpłata wnoszona przez członka na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, pokrywająca w całości koszty budowy jego lokalu.
3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust.1 i 2 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na dany lokal. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Wkład mieszkaniowy i budowlany członek powinien wpłacać na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.
5. Umowne zobowiązanie członka w zakresie finansowania kosztów budowy lokalu, a w szczególności wstępną wysokość kosztów budowy oraz ilość i wysokość poszczególnych rat określa Zarząd.
6. Przy podejmowaniu uchwał w sprawach, o których mowa w ust.5 Zarząd bierze pod uwagę warunki wynikające z umowy kredytowej, w ramach której jest realizowane finansowanie kosztów budowy lokali o ile został zaciągnięty przez Spółdzielnię kredyt na daną budowę.

a) wkłady na lokale z nowych inwestycji

§ 14

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorcza uchwała zasady ustalania i wnoszenia wkładów oraz rozliczania kosztów budowy.
2. Koszt budowy lokali ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie – przy zawieraniu umów o budowę lokali w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
 - 2) ostatecznie – przy końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

b) wkłady na lokale używane

§ 15

1. Wkłady na lokale używane (z odzysku) ustalane są indywidualnie przez rzeczoznawcę według wartości rynkowej danego lokalu.
2. Uchwała Zarządu w sprawie określenia wysokości wkładu powinna być doręczona zainteresowanemu członkowi na piśmie zgodnie z wymogami i procedurą wynikającą z treści § 11 statutu.

V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

Postanowienia ogólne

§ 16

1. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze prawo do lokalu.
Ponadto członkowi Spółdzielni może przysługiwać prawo współwłasności wielostanowiskowego garażu lub prawo do miejsca postojowego w takim garażu.
2. Spółdzielczymi prawami do lokalu są:
 - własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub użytkowych,
 - lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych.
3. Spółdzielcze prawa do lokali uprawniają do używania lokali zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w ust.2 pkt 10) i 11) postanowień wstępnych statutu. Ponadto spółdzielcze prawa do lokali posiadają właściwości określone w § 24 i w § 26 statutu.
4. Spółdzielnia na żądanie członka przekształca przysługujące mu spółdzielcze prawo do lokalu w odrębną własność tego lokalu jak również ustanawia i przenosi na rzecz członka ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 17

1. Wydane przed dniem 23.04.2001r. przydziały lokali na warunkach spółdzielczych praw do lokali mają moc umów zawartych pomiędzy członkami a Spółdzielnią o ustanowienie tych praw.
2. Nabycie po dniu 23.04.2001 r. lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskiego prawa do lokalu następuje wyłącznie w drodze pisemnej umowy o ustanowienie takiego prawa.
3. Członkowie Spółdzielni zachowują własnościowe prawa do lokali nabyte od Spółdzielni w drodze przydziałów wydanych przed dniem 23.04.2001 r. lub nabyte na podstawie umownego ustanowienia tego prawa przed dniem 31.07.2007 r.
- 4.1. Nabycie po dniu 31.07.2007 r. własnościowego prawa do lokalu następuje w drodze nabycia pochodnego w sposób określony w § 5 ust.5 pkt 5) statutu, z zastrzeżeniem postanowień ust.4.2.
- 4.2. Do dnia 31.12.2012 r. członek może nabyć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego poprzez przekształcenie z lokatorskiego prawa jeżeli po stronie Spółdzielni zachodzą okoliczności określone w § 23 ust.1 pkt.1) albo pkt.2) statutu, a członek spełni warunki wymienione w § 23 ust.2 pkt.1) i pkt.2) statutu.

5. Członkowie Spółdzielni odrębną własność lokali mogą uzyskać poprzez:
- pierwotne nabycie od Spółdzielni według postanowień § 20 statutu,
 - pochodne nabycie, o którym mowa w § 5 ust.5 pkt 5) statutu,
 - przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu według postanowień § 21 - § 22 statutu.

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 18

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera, pod rygorem nieważności, pisemną umowę o budowę lokalu, która oprócz zobowiązania stron do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w tej 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) warunki wypowiedzenia umowy.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany ustalony zgodnie z postanowieniami § 13 ust.2 i 3 statutu.

§ 19

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 18, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane ekspektatywą odrębnej własności lokalu, która jest zbywalna wraz z wkładem budowlany albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
Umowa ekspektatywy powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
2. Z zastrzeżeniem postanowień ust.3 umowa o budowę lokalu może być wypowiedziana przez każdą ze stron na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków finansowych umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 20

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje najpóźniej w terminie trzech miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli wymagane jest pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie trzech miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu w chwili gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. 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. Wówczas wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

Przeniesienie własności lokalu.

§ 21

- 1.1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć notarialną umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 38 ust.1 i 4 statutu.
- 1.2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1.1. w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wzniesiony jest budynek.
2. Spółdzielnia obowiązana jest, na żądanie, członka lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, przenieść na rzecz zgłaszającego żądanie na warunkach określonych w ust.1, ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
3. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust.1 i ust.2 oraz koszty założenia księgi wieczystej obciążają osobę na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

§ 22

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana do zawarcia z tym członkiem notarialnej umowy przeniesienia na jego rzecz własności lokalu po dokonaniu przez członka spłat z tytułu:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 27 ust.1 pkt.1) statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków- spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu Państwa.
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat określonych w § 38 ust.1 statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 6 miesięcy od daty złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dn. 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek.
3. Koszty zawarcia umowy o której mowa w ust.1 oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego obciążają członka na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 23

1. Do dnia 31 grudnia 2012r na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest obowiązana dokonać przekształcenia przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w przypadku gdy:
 - 1) Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama lub jej poprzednicy prawni budynek, w którym znajduje się lokal objęty żądaniem, albo:
 - 2) lokal znajduje się w budynku położonym na nieruchomości, dla której nie został określony przedmiot odrębnej własności lokali na podstawie uchwały uwłaszczeniowej Zarządu podjętej w trybie art. 42 ustawy, lub uchwała ta została zaskarżona do Sądu.
2. Warunkiem przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest spłata przez członka następujących zobowiązań:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową określonych w § 22 ust.1 pkt 1) statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten

- lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat mieszkaniowych, o których mowa w § 38 ust.1 statutu.
 3. Przekształcenie prawa o którym mowa w § 23 ust.1 statutu następuje w drodze zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia przez członka wniosku o przekształcenie tego prawa.
 4. Uchwałę o przekształceniu prawa do lokalu podejmuje Zarząd.
 5. Umowa o przekształceniu prawa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 24

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

§ 25

1. W razie zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wszelkie zadłużenia członka wobec Spółdzielni związane z tym lokalem stają się natychmiast wymagalne.
Postanowienie to nie obowiązuje gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

3. Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 26

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Wkład mieszkaniowy podlega dziedziczeniu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia, pod rygorem nieważności, pisemnej umowy między członkiem a Spółdzielnią.
3. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania na czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal oraz uczestniczyć w pozostałych wydatkach i zobowiązaniach Spółdzielni określonych w § 38 i 39 statutu.

§ 27

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego 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 warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa lub poważnie utrudniona.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
5. Członek, o którym mowa w ust.1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez

Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

6. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 28

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o której mowa w ust. 2, Spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie terminu, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 29

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Z chwilą nie dokonania tych czynności Spółdzielnia podejmuje uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu.
2. Postanowienia ust. 1 nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 30

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 28 ust.2 i ust.3 oraz w § 29 ust. 1 statutu roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa

do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym bliskim osobom, określonym w ust. 2 pkt. 14) postanowień wstępnych statutu.

2. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 31 statutu, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym bliskim osobom, o których mowa w ust. 2 pkt. 14) postanowień wstępnych statutu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1 i ust.2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust.1 lub ust.2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub z jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń, o których mowa w ust.1 i ust.2, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed datą wygaśnięcia tego prawa jest nieważna.

§ 31

1. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - a) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 38 statutu przez 6 miesięcy.
2. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu wobec jednego albo obojga małżonków.

Zamiana lokali mieszkalnych

§ 32

Spółdzielnia może realizować wnioski o zamianę lokali jedynie w odniesieniu do lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Zamiany innych lokali: o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, dokonywane są w ramach umów cywilno- prawnych, zawieranych pomiędzy zainteresowanymi w formie aktów notarialnych.

§ 33

1. Spółdzielnia nie może odmówić realizacji wniosków o zamianę lokali mieszkalnych jeżeli wynikają one z uzasadnionych potrzeb członków, którymi są:
 - 1) zmiana stanu liczebnego lub struktury rodziny członka,
 - 2) względy zdrowotne,
 - 3) inne ważne względy życiowe.
2. Wnioski składane przez członków w sprawie zamian lokali mieszkalnych są wpisywane do rejestru zamian lokali według daty kolejności ich wpływu do Spółdzielni i w tej kolejności są realizowane, w miarę możliwości Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. Wnioski o zamiany lokali mieszkalnych większych na mniejsze oraz zamiany, o których mowa w § 34 ust.2 pkt.2) powinny być załatwiane poza kolejnością.
4. Warunkiem realizacji wniosku o zamianę jest spłacenie przez członka wszelkich zadłużeń związanych ze zwalnianym mieszkaniem.

§ 34

1. Przedmiotem zamiany może być lokal mieszkalny z odzysku lub nowo wybudowany.
2. Zamian lokali mieszkalnych Spółdzielnia może dokonywać przez:
 - 1) ustanowienie na rzecz członka, w drodze umowy, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności takiego lokalu, w zamian za zrzeczenie się przez członka spółdzielczego prawa do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego, albo
 - 2) zaproponowanie i umożliwienie członkom Spółdzielni zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy sobą.
3. Kompetencje w sprawie zamian lokali mieszkalnych przysługują Zarządowi, a członkowi przysługują uprawnienia przewidziane w § 11 ust.2 pkt.7) statutu.
4. Szczegółowe zasady zamian lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą

Używanie lokali

§ 35

1. Lokale powinny być używane przez członków zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w postanowieniach wstępnych statutu (pkt 10 i 11).

2. Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców jak również obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin porządku domowego uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 36

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka albo przez osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia o tej czynności w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy.

§ 37

Umowa zawarta przez członka w sprawie oddania w najem lub bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego lub jego części wygasa wraz z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do przedmiotowego lokalu.

Oплаты za używanie lokali

§ 38

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez co miesięczne wnoszenie opłat.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez comiesięczne wnoszenie opłat.
Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z wyłączeniem wnoszenia opłat na działalność oświatowo-kulturalną. Mogą korzystać z takiej działalności odpłatnie na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na te lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z wyłączeniem opłat na działalność oświatowo-kulturalną, z której mogą korzystać na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.
Osobom tym nie przysługuje prawo do pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust.2 i ust.3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
Udział właściciela w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku stanowiącym odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
7. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mają obowiązek comiesięcznego świadczenia na fundusz remontowy przeznaczany na cele określone w § 109 ust.2 statutu.

§ 39

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 38 statutu jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do ponoszenia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w § 38 statutu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym.
3. Szczegółowe zasady ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:
 - 1) określenie poszczególnych rodzajów kosztów występujących w danej nieruchomości,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów: 1m²powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkujących w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych.

§ 40

1. Opłaty, o których mowa w § 38 powinny być uiszczane do dnia 10 każdego miesiąca za miesiąc bieżący – przy wpłatach przelewami, natomiast przy wpłatach do kasy Spółdzielni – do dnia 22 każdego miesiąca za miesiąc bieżący, a przez emerytów i rencistów do końca każdego miesiąca za miesiąc bieżący.
Na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest przedstawić kalkulację wysokości opłat na piśmie.
2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji osoby obowiązanej do ich ponoszenia, a ustaje z dniem opuszczenia lokalu przez tą osobę i jej rodzinę.
W przypadku pochodnego nabycia obowiązek ten powstaje w następnym dniu po dacie, w której ustał ten obowiązek poprzednika, od którego lub po kim osoba, o której mowa wyżej, uzyskała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu.
3. Od nie wpłacanych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe w wysokości obowiązującej w okresach zwłoki.
4. Osoba obowiązana do wnoszenia opłat nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
5. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby obowiązane do ich wnoszenia na co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 11 ust.2 pkt 6 statutu, lub bezpośrednio na drodze sądowej. Właściciele lokali niebędący członkami oraz niebędące członkami osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W wypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni.
Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
7. Do opłat niezależnych od Spółdzielni należą:
 - a) roczna opłata z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości,
 - b) podatek od nieruchomości,
 - c) energia cieplna na potrzeby c.o i c.c.w,
 - d) dostawa zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
 - e) eksploatacja dźwigów w zakresie kosztów Urzędu Dozoru Technicznego i energii elektrycznej,
 - f) dostawa gazu w budynkach z centralnymi licznikami gazu,
 - g) energia elektryczna w pomieszczeniach wspólnych służących potrzebom wszystkich użytkowników budynku.

8. Za opłaty, o których mowa wyżej solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędących członkami lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują 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,
Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

VI. USTANIE CZŁONKOSTWA I JEGO SKUTKI

Ustanie członkostwa

§ 41

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) śmierci członka Spółdzielni,
 - 2) utraty osobowości prawnej przez osobę prawną,
 - 3) wystąpienia członka ze Spółdzielni,
 - 4) wykluczenia członka ze Spółdzielni,
 - 5) wykreślenia członka z rejestru członków Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

§ 42

1. Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków z dniem jego śmierci.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków z datą jej ustania, tj. z dniem utraty przez nią osobowości prawnej.
3. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Spółdzielni, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym złożono wypowiedzenie.
Za datę ustania członkostwa uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 43

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu, zasadami współżycia społecznego lub z dobrymi obyczajami.

2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

- 1) działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
- 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego lub dobre obyczaje,
- 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami eksploatacyjnymi i na fundusz remontowy przez co najmniej 6 miesięcy,
- 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień
- 6) wykorzystuje lokal na cele niezgodne z jego przeznaczeniem.

§ 44

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.

2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

- 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziałów,
- 2) utracił prawo do lokalu wskutek uchwały organu Spółdzielni,
- 3) utracił prawo do lokalu w wyniku postępowania egzekucyjnego,
- 4) zbył własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu a nie wystąpił ze Spółdzielni za wypowiedzeniem, jeżeli jego członkostwo związane jest wyłącznie ze zbytym prawem,
- 5) zrezygnował z ubiegania się o budowę lokalu i wystąpił o zwrot przez Spółdzielnię wniesionego wkładu a nie wystąpił ze Spółdzielni za wypowiedzeniem,
- 6) nie wypowiedział członkostwa, a w wyniku podziału małżeńskiego majątku wspólnego dokonanego po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa a odrębna własność lokalu lub spółdzielcze prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka,
- 7) odmówił zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub przejęcia lokalu zwolnionego przez poprzedniego członka (§ 6 statutu) jak również w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie nie udzielił wiążącej odpowiedzi na propozycję zawarcia stosownej umowy,
- 8) należy do wspólnoty mieszkaniowej, która zleciła administrowanie swojej nieruchomości innemu podmiotowi gospodarczemu przez co uniemożliwiła Spółdzielni realizację swych obowiązków wynikających z art.1 ust.3 ustawy.

§ 45

1. Uchwałę o wykluczeniu członka ze Spółdzielni lub wykreśleniu z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza.

Spółdzielnia powinna zawiadomić członka na piśmie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrzona sprawa wykluczenia lub wykreślenia. Zawiadomienie powinno być dostarczone członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub listem poleconym pod wskazany przez niego adres, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej.

Zawiadomienie powinno zawierać wskazanie postawionych członkowi zarzutów albo przyczyn wykreślenia lub wykluczenia oraz informację o prawie obecności członka na tym posiedzeniu i składania wyjaśnień.

Na posiedzeniu, na którym ma być rozpatrzona sprawa wykluczenia lub wykreślenia, Rada Nadzorcza powinna wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka, a jeżeli członek nie przybędzie Rada Nadzorcza może rozpatrzeć wniosek Zarządu bez jego udziału, jeżeli stwierdzi, że został on prawidłowo powiadomiony.

Jeżeli członek zawiadomi Radę Nadzorczą o ważnych przyczynach uniemożliwiających jego obecność na posiedzeniu i wniesie o wyznaczenie innego terminu to Rada Nadzorcza powinna rozpatrzeć sprawę w innym terminie, który umożliwi obecność członka.

2. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały i doręcza członkowi wraz z uzasadnieniem bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Uchwała zwrócona na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Osobie, której dotyczy uchwała Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu przysługuje prawo:
 - 1) odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popierania. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się winien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na siedem dni przed terminem, bezpośrednio za pokwitowaniem lub pocztą listem poleconym. Członek ma prawo do osobistego popierania swojego odwołania na Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi tej uchwały Rady wraz z uzasadnieniem.
4. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
5. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania. Okres ten nie może być dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzeć odwołanie.
6. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzeć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust.3 pkt 1) jeżeli opóźnienie nie przekracza jednego miesiąca, odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami, a odwołanie zostało wniesione niezwłocznie po ustaniu przyczyny.

7. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
8. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Skutki ustania członkostwa

1. W zakresie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 46

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa w Spółdzielni oraz na skutek podjęcia przez Spółdzielnię uchwały o wygaśnięciu przedmiotowego prawa z przyczyn określonych w § 28 ust. 3, § 29 ust. 1 i § 31 statutu.

§ 47

Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu według postawień § 31 statutu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wykluczeniu członka ze Spółdzielni, zawarte w § 45 statutu.

§ 48

Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stanie się skuteczne ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 49

- 1.1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem postanowień § 30 statutu, Spółdzielnia ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez umieszczenie ogłoszeń w klatkach schodowych budynków, w siedzibie Spółdzielni oraz poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
- 1.2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności tego lokalu.

- 1.3. Oświadczenie członka o spełnieniu warunków określonych w ust.2 powinno zostać złożone na piśmie najpóźniej w dacie upływu terminu do składania ofert w ogłoszonym przez Spółdzielnię przetargu.
- 1.4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący według postanowień § 6 ust.1 statutu .
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na członka, który wygrał przetarg jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 27 ust. 1 statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub 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 § 38 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3, jest opróżnienie lokalu.

2. W zakresie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 50

1. Ustanie członkostwa w Spółdzielni nie powoduje wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, lecz w przypadku ustania członkostwa z powodu zgonu członka na spadkobiercach byłego członka ciąży powinności określone w ust.2 ÷ ust.4.
2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on, w terminie jednego roku od daty zgonu członka, przedstawić Spółdzielni postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku i może złożyć deklarację członkowską, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni.
3. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni, w terminie jednego roku od daty zgonu członka:
 - 1) przedstawić Spółdzielni dokumenty potwierdzające nabycie przez nich tego prawa oraz wskazać z kręgu spadkobierców osobę do przyjęcia w poczet członków, a osoba ta może złożyć deklarację członkowską, względnie –
 - 2) wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, przedstawiciela wyznacza sąd. Pełnomocnik (przedstawiciel) jest uprawniony do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

4. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienia ust.2 i ust.3 stosuje się odpowiednio.
5. Przy przyjęciu w poczet członków nabywcy przedmiotowego prawa stosuje się § 5 ust.5 pkt.5) statutu, z zastrzeżeniem postanowień § 4 ust. 1.4) statutu.

3. Pozostałe skutki ustania członkostwa

§ 51

1. W razie śmierci członka w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, ekspektatywa odrębnej własności lokalu wraz z wniesionym wkładem budowlanym przechodzi na spadkobierców.
2. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, określonym w ust. 2 pkt. 14) postanowień wstępnych statutu, które miały wspólnie z byłym członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Postanowienia § 30 ust. 1÷4 statutu stosuje się odpowiednio.
Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni staje się stroną umowy o budowę lokalu, którą Spółdzielnia zawarła z byłym członkiem.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osobom, o których mowa w ust. 2 przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu.

§ 52

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 w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 53

1. Objęcie lokali wolnych pod względem fizycznym i prawnym powinno być w pierwszej kolejności zaproponowane członkom oczekującym, według postanowień § 6 statutu.

2. Na lokale, o których mowa w ust.1 a nie objęte przez członków oczekujących, Zarząd może ustanowić odrębną własność Spółdzielni. Lokale te, po założeniu na nich ksiąg wieczystych mogą być zbywane przez Spółdzielnię na rzecz osób wyłonionych w drodze przetargu, pod warunkiem uzyskania zgody Walnego Zgromadzenia na zbycie nieruchomości oraz przeznaczenia uzyskanych z tego tytułu środków na potrzeby inwestycji mieszkaniowych.

§ 54

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat za lokal o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z takiego lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu lub zbycia własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa wyżej występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
3. Osobie, o której mowa w ust.1, której lokal względnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało sprzedane nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Rozliczenia z tytułu udziałów i wkładów

§ 55

W razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu osobom uprawnionym przysługuje zwrot kwot wpłaconych tytułem udziałów z zastrzeżeniem postanowień § 9 pkt 8) statutu.

§ 56

W razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym wartość rynkową lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo.

§ 57

1. Rozliczenie z osobami uprawnionymi powinno być dokonane:
 - 1) z tytułu udziałów – na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego tego roku w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
 - 2) z tytułu wartości rynkowej lokalu:
 - w odniesieniu do lokalu o statusie lokatorskiego prawa – na dzień ustania członkostwa,
 - w odniesieniu do lokalu o statusie własnościowego prawa – na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Wpisowe o którym mowa w § 12 ust.2.2 statutu nie podlega zwrotowi.

§ 58

1. Wypłata kwot należnych osobom uprawnionym powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów – w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) z tytułu wartości rynkowej lokalu o statusie lokatorskiego prawa – z zastrzeżeniem postanowień ust.2 i ust.3 - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a w przypadku wygaśnięcia przedmiotowego prawa z powodu zgonu członka – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dostarczenia Spółdzielni postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 3) z tytułu wartości rynkowej lokalu o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - z zastrzeżeniem postanowień ust.2 i ust.3 – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tego prawa.
2. Jeżeli lokal był przedmiotem przetargu wypłata powinna być dokonana nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia zakończenia przetargu.
3. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia i wydania Spółdzielni lokalu.

VII. LOKALE UŻYTKOWE

§ 59

Lokalami użytkowymi są lokale o przeznaczeniu określonym w ust.2 w pkt.11/ postanowień wstępnych statutu.

§ 60

Lokale użytkowe mogą stanowić przedmiot umów:

- prawa odrębnej własności lokalu,
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- najmu lokalu.

§ 61

1. Z zastrzeżeniem ust.2 lokale użytkowe mogą być używane wyłącznie na cele określone w ust.2 w pkt.11/ postanowień wstępnych statutu.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu użytkowego wymaga zgody Zarządu poprzedzonej opinią Rady Osiedla.
3. Wykorzystywanie lokalu użytkowego na inne cele, niezgodne z jego przeznaczeniem może stanowić podstawę wykluczenia członka ze Spółdzielni (§ 43 ust.2 pkt 6) statutu) lub rozwiązania umowy najmu lokalu.

§ 62

Do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego mają zastosowanie postanowienia §§ 18 - 21 statutu.

§ 63

Do umów najmu lokali użytkowych mają zastosowanie postanowienia rozdziału VIII statutu.

§ 64

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego mają zastosowanie §§: 21, 24, 25, 35, 36 i 38÷40 statutu.

VIII. NAJEM LOKALI

§ 65

Spółdzielnia może:

- 1) lokale mieszkalne wynajmować członkom – osobom fizycznym lub innym osobom fizycznym,
- 2) lokale użytkowe wynajmować członkom lub innym osobom fizycznym i prawnym –
 - na podstawie umów najmu, zawieranych na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony.

§ 66

1. Przy doborze najemców lokali użytkowych pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu przysługuje oferentowi, który złożył najkorzystniejszą ofertę, a w przypadku jednakowych ofert pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu przysługuje członkom Spółdzielni.
2. Umowny czynsz najmu lokali, o których mowa w ust.1 określa Zarząd w wyniku negocjacji z przyszłym najemcą, przy uwzględnieniu wszystkich czynników wpływających na jego wysokość.

§ 67

1. Umowa najmu powinna nakładać na najemcę obowiązek wpłacania:
 - a) stosownej kaucji zabezpieczającej,
 - b) opłaty na fundusz osiedlowy, o którym mowa w § 12 ust.4 statutu, w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.
2. Z kaucji zabezpieczającej Spółdzielnia, po wygaśnięciu umowy najmu, potrąca zobowiązania najemcy wynikające z tej umowy oraz kwotę odpowiadającą wartości przekroczonego normatywu zużycia lokalu, o ile został przekroczony. Pozostałą należność z tego tytułu Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić byłemu najemcy w terminie 14 dni od daty przekazania Spółdzielni lokalu w sposób i w stanie określonym w § 68 statutu.

§ 68

Po rozwiązaniu umowy najmu najemca, w terminie 14 dni od daty jej wygaśnięcia obowiązany jest przekazać protokolarnie Spółdzielni lokal w stanie wolnym pod względem fizycznym i prawnym oraz nie pogorszonym.

IX. WYDZIERŻAWIANIE TERENÓW

§ 69

Spółdzielnia może wdzierżawić osobie fizycznej lub prawnej teren stanowiący własność Spółdzielni lub będący w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni. Szczegółowe zasady wdzierżawiania terenu ustala Rada Nadzorcza.

§ 70

Spółdzielnia obowiązana jest pobrać od dzierżawcy jednorazową opłatę na fundusz osiedlowy w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Opłata ta nie podlega zwrotowi.

X. ORGANY SPÓŁDZIELNI

Postanowienia ogólne.

§ 71

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,
- 4) Rady Osiedli.

2.1. Wybory do organów Spółdzielni, wymienionych w ust.1 pkt 2) i 4) odbywają się w głosowaniach tajnych spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

2.2. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym ilość wybranych osób nie może przekraczać ilości miejsc wakujących w składzie danego organu.

2.3. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc wakujących w organie Spółdzielni o wyborze decyduje wynik losowania.

2.4. Jeżeli na jedno wakuące miejsce przypada tylko jeden kandydat wymagane jest uzyskanie przez niego zwykłej większości głosów, to jest przewagi ponad połowy głosów oddanych na jego kandydaturę.

3.1. Odwołanie członka organu Spółdzielni następuje również w głosowaniu tajnym.

- 3.2. Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje kwalifikowaną większością 2/3 głosów, o której mowa w § 72 ust.2 statutu.
- 3.3. Odwołanie członka Zarządu i członka Rady Osiedla następuje zwykłą większością głosów, o której mowa w § 72 ust.1 statutu.
- 4.1. Członkom Rady Nadzorczej i Rad Osiedli za udział w posiedzeniach tych organów przysługuje wynagrodzenie, wypłacane bez względu na ilość posiedzeń w formie miesięcznego ryczałtu, którego wysokość w odniesieniu do:
 - 1) członków Rady Nadzorczej - wynosi 20%,
 - 2) przewodniczącego Rady Nadzorczej – wynosi 30%,
 - 3) członków Rad Osiedli – wynosi 10%,
 - 4) przewodniczących Rad Osiedli – wynosi 15%
- obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę.
- 4.2. Określone w ust.4.1. wynagrodzenie przysługuje tylko z jednego tytułu.

§ 72

1. Poza wyjątkami określonymi w § 71 ust. 2.2. i 2.3. statutu oraz w ust.2 niniejszego paragrafu, uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów to jest przewagą ponad połowy głosów oddanych za uchwałą.
Do podjęcia uchwał zwykłą i kwalifikowaną większością głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za uchwałą i przeciw uchwale bez uwzględniania głosów wstrzymujących się.
2. Kwalifikowanej większości głosów wymagają uchwały podejmowane w sprawach:
 - a) zmiany statutu – 2/3 głosów,
 - b) odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji – 2/3 głosów,
 - c) zawieszenie w pełnieniu mandatu przez członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
 - d) połączenia Spółdzielni – 2/3 głosów,
 - e) likwidacji Spółdzielni – ¾ głosów.
3. Wewnętrzną strukturę organów Spółdzielni, tryb zwoływania posiedzeń tych organów, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał przez organa Spółdzielni, określają ich regulaminy.

Walne Zgromadzenie

§ 73

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie dzieli się na 3 części.

3. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym zastrzeżeniem, że członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości nie można zaliczać do różnych części Walnego Zgromadzenia.
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w tej sprawie powinna uwzględniać określone w § 8 pkt 3) statutu prawa członków oczekujących.
4. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć osobiście wszyscy członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień § 4 ust.3 statutu.
5. Każdemu członkowi biorącemu udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu przysługuje jeden głos bez względu na ilość posiadanych w Spółdzielni udziałów.
6. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych na nim uprawnionych do głosowania. Dotyczy to również uchwał podejmowanych w sprawach wymienionych w art. 8³ ust.9 ustawy.

§ 74

1. W Walnym Zgromadzeniu mają obowiązek uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu w pełnym składzie.
2. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym osoby reprezentujące Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny, a także inne zaproszone osoby.

§ 75

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i rocznych sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie przeprowadzenia lustracji Spółdzielni i związanych z oceną polustracyjną Spółdzielni,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu oraz innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Spółdzielni,
 - 5) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oraz upoważnienia Zarządu do zaciągania kredytów bankowych,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej oraz z nieruchomości wspólnych, według dyspozycji art.5 ustawy jak również podejmowanie uchwał w sprawie sposobu pokrywania strat bilansowych,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni lub postawienia Spółdzielni w stan upadłości,

- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji w sprawach wymienionych w § 11 ust.2 pkt 1) statutu,
 - 9) uchwalanie zmian statutu,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych lub wystąpienia z nich,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 12) wybieranie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, podejmowanie uchwał rozstrzygających w sprawach zawieszonych w pełnieniu przez członków Rady Nadzorczej mandatów, dokonanych na podstawie § 86 ust.1 pkt 24) w związku z § 97 ust.3 statutu oraz podejmowanie uchwał w sprawach wygaśnięcia mandatów członków Rady Nadzorczej,
 - 13) wybieranie i odwoływanie członków Rad Osiedli oraz podejmowanie uchwał w sprawach wygaśnięcia mandatów członków Rad Osiedli,
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej do wyboru biegłych rewidentów do badania rocznych sprawozdań finansowych,
 - 15) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
 - 16) decydowanie o wyodrębnieniu się osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
 - 17) uchylanie sprzecznych z Prawem spółdzielczym, ustawą i statutem uchwał organów niższego rzędu.
2. Niezależnie od kompetencji wymienionych w ust.1, Walne Zgromadzenie podejmuje, na wniosek Rady Nadzorczej, Zarządu i członków Spółdzielni, uchwały w innych sprawach doniosłej wagi, z zastrzeżeniem warunku określonego w § 78 ust.1 /zdanie pierwsze/ statutu.

§ 76

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust.2 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.
Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Rada Nadzorcza, Zarząd oraz członkowie mają prawo zgłaszania żądań zamieszczania określonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego

Zgromadzenia oraz projektów uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań.

6. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, o których mowa w ust.5, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Członkowi Spółdzielni uprawnienie, o którym mowa w ust.5, przysługuje w terminie do 15 dni przed dniem odbycia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, a zgłaszane przez członków projekty uchwał wymagają poparcia co najmniej 10 członków.
8. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo zgłaszania, nie później niż na 3 dni przed odbyciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i ich poprawek zgłoszonych przez członków.

§ 77

1. O czasie, miejscu i porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych budynków mieszkalnych, w lokalach użytkowych, w siedzibie Spółdzielni i w siedzibach administracji oraz poprzez Internet co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
O powyższym w tym samym terminie należy powiadomić pisemnie Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust.1 powinno zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 78

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Spółdzielni w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Porządek obrad jest jednakowy dla wszystkich części Walnego Zgromadzenia i nie może być zmieniony na posiedzeniu żadnej części Walnego Zgromadzenia.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków tych organów. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

4. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają w sposób określony w § 72 ust. 1 statutu większością głosów, o której mowa w § 72 ust. 1 i ust. 2 statutu, obliczana w wyniku zsumowania głosów oddanych łącznie we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 79

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia sprzeczne z ustawą są nieważne. Zarząd i każda osoba, która ma w tym interes prawny może w każdym czasie wystąpić z powództwem o orzeczenie przez sąd nieważności takiej uchwały.
3. Członek Spółdzielni i Zarząd mogą zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu niezgodności z postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami lub godzącej w interesy Spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie jej członków, z zastrzeżeniem postanowień ust.4.
4. Prawo zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie wykluczenia ze Spółdzielni lub wykreślenia z rejestru Spółdzielni przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.
5. O uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru Spółdzielni członek, którego uchwała dotyczy powinien być powiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, o której mowa w ust.3 i 4 powinno być wniesione przez członka, w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek wadliwego jego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 80

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

§ 81

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia uchwalony przez ten organ.

Rada Nadzorcza

§ 82

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 83

1. Rada Nadzorcza składa się z 18 członków, wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat, z zastrzeżeniem postanowień § 85 ust.3 statutu. Skład Rady Nadzorczej powinien uwzględniać wzajemne proporcje, co do liczebności członków związanych z poszczególnymi osiedlami.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej odbywają się w sposób określony w § 71 ust.2.1÷2.4 statutu.
3. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie, lecz nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez kolejne dwie kadencje.

§ 84

1. W pierwszych dwóch latach po wyborze całego składu Rady Nadzorczej ustępuje co roku 1/3 część członków Rady Nadzorczej przez losowanie, w następnych latach co roku ustępują ci członkowie Rady Nadzorczej, którym kadencja wygasła. Na miejsce ustępujących wchodzi do Rady Nadzorczej członkowie wybrani przez Walne Zgromadzenie.
2. Wybory, o których mowa w ust.1, dokonywane są na warunkach określonych w § 83 ust.3 statutu.

§ 85

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) zamiany lokalu na lokal położony na terenie innego osiedla,
 - 5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
2. Odwołania członka Rady Nadzorczej dokonuje się w sposób określony w § 71 ust.3.1. i ust.3.2. statutu.

3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił wchodzi, na okres do końca jego kadencji, następny członek z danego osiedla w kolejności wynikającej z największej ilości otrzymanych głosów w ostatnich wyborach. W razie braku takiej możliwości wyboru dokonuje najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 86

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych pod względem rzetelności i prawidłowości oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczo-finansowych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu względnie innej jednostki gospodarczej,
 - 4) podejmowanie uchwał wyrażających opinię co do upoważnienia Zarządu do zaciągania kredytów bankowych,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swej działalności oraz sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę działalności gospodarczej i finansowej,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach.
Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) opiniowanie projektów zmian statutu,
 - 10) uchwalanie regulaminów:
 - a) stałych i czasowych Komisji Rady Nadzorczej,
 - b) Zarządu,
 - c) Rad Osiedli,
 - 11) uchwalanie przewidzianych w statucie innych regulaminów, nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia, w miarę potrzeb,
 - 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów budowlanych,
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 76 ust.4 statutu,
 - 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępców,

- 16) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wymienionych w § 11 ust.2 pkt od 2) do 7) statutu oraz rozpatrywanie skarg na działalność organów Spółdzielni,
 - 17) uchylanie uchwał Rad Osiedli, o ile są one niezgodne z przepisami Prawa spółdzielczego i ustawy,
 - 18) wybór biegłych rewidentów do badania rocznych sprawozdań finansowych, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 19) podejmowanie w pierwszej instancji uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni oraz uchwał w sprawach wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według postanowień § 31 statutu,
 - 20) podejmowanie uchwał w sprawach przeprowadzenia kontroli działalności Spółdzielni przez Komisję Rewizyjną,
 - 21) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 22) przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu wniosków z przeprowadzonych lustracji,
 - 23) uchwalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 24) zawieszanie w pełnieniu mandatu członka Rady Nadzorczej w przypadku stwierdzenia prowadzenia przez niego działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni lub zachowania szkodzącego jej interesom i naruszającego zasady dobrych obyczajów. Czynność ta wymaga tajnego głosowania kwalifikowaną większością 2/3 głosów.
 - 25) podejmowanie uchwał w innych sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia na uzasadniony szczególnymi względami wniosek Zarządu,
2. Przy podejmowaniu uchwał, o których mowa w ust. 1 pkt 1) obowiązkiem Rady Nadzorczej jest zasięgnięcie opinii właściwej Rady Osiedla.
 3. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów, z wyjątkiem głosowań w sprawach, o których mowa § 71 ust.2.2. i ust. 2.3. oraz § 72 ust.2 lit. c) statutu.
 4. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 87

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w terminie do 10 dni kalendarzowych od daty ogłoszenia wyników wyboru członków Rady Nadzorczej.
2. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej otwiera i prowadzi do momentu wyboru prezydium najstarszy wiekiem członek Rady Nadzorczej.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane z ważnych powodów poza trybem regulaminowym na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu Spółdzielni, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 88

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, prezydium Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne zaproszone osoby.

§ 89

1. Rada Nadzorcza ze swego grona dokonuje wyborów do Komisji Rewizyjnej oraz do innych komisji stałych lub czasowych, które mogą być powoływane przez Radę Nadzorczą.
2. Do składu komisji, o których mowa w ust.1, mogą być doraźnie włączani fachowcy spoza Rady Nadzorczej, bez prawa do udziału w głosowaniu.

§ 90

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

Zarząd

§ 91

1. Zarząd składa się z 3 członków: Prezesa, Zastępcy Prezesa i Członka Zarządu wybieranych przez Radę Nadzorczą spośród kandydatów wyłonionych w drodze konkursu zgodnie z obowiązującym regulaminem konkursu na członków Zarządu RSM „Ursus”.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy.
3. Wybory do Zarządu i na poszczególne funkcje w tym organie odbywają się w sposób określony w § 71 ust.2.1. statutu zwykłą większością głosów, o której mowa w § 72 ust.1 statutu.
4. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członków Zarządu, o których mowa w ust.1. Odwołanie odbywa się według postanowień § 71 ust.3.1. i ust.3.3. statutu.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

Odwołanie przez Walne Zgromadzenie członka Zarządu odbywa się w trybie i w sposób określony w § 71 ust.3.1 i ust. 3.3. statutu.

6. Zrzeczenie się mandatu przez członka Zarządu wymaga przyjęcia w drodze uchwały jego rezygnacji przez Radę Nadzorczą.
7. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorczą nawiązuje stosunek pracy.
8. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 92

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał i decyzji nie zastrzeżonych w Prawie spółdzielczym lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności do kompetencji Zarządu należą następujące sprawy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęć członków do Spółdzielni,
 - 2) podejmowanie uchwał w sprawach ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,
 - 3) podejmowanie uchwał poprzedzających ustanawianie praw odrębnej własności lokali,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawach ustanawiania praw odrębnej własności lokali,
 - 5) podejmowanie uchwał stwierdzających wygaśnięcia praw do lokalu na skutek zrzeczenia się uprawnionych,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawach przekształceń praw do lokali,
 - 7) składanie innych oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni,
 - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych oraz innych planów i programów rozwoju działalności Spółdzielni,
 - 9) opracowywanie projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni łącznie z regulaminami,
 - 10) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i programów oraz wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie ustalania stawek opłat czynszowych za najem lokali i zawieranie umów o najem lokali,
 - 12) dbałość o majątek Spółdzielni,
 - 13) sporządzanie kwartalnych i rocznych sprawozdań z działalności gospodarczej Spółdzielni i sprawozdań finansowych,
 - 14) zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
 - 15) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia,
 - 16) udzielanie pełnomocnictw,
 - 17) poddawanie Spółdzielni przynajmniej raz na trzy lata lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania, a w przypadku budowania budynków mieszkalnych coroczne poddanie się badaniu lustracyjnemu,
 - 18) coroczne przekazywanie podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych,

- 19) zajmowanie stanowiska do zaleceń i wniosków polustracyjnych Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowej Rady Spółdzielczej oraz przedkładanie Radzie Nadzorczej sprawozdań z ich realizacji,
 - 20) współdziałanie z terenowymi organami administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 21) udzielanie właściwemu Ministrowi do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej na jego żądanie informacji i danych dotyczących organizacji i działalności Spółdzielni,
 - 22) podejmowanie uchwał w sprawach ustalania stawek opłat na podstawie decyzji organów samorządowych tj. stawki opłaty za wieczyste użytkowanie terenu oraz stawki podatku od nieruchomości ,
 - 23) podejmowanie uchwał w sprawach ustalania stawek opłat za dostawę zimnej wody i odprowadzenia ścieków na podstawie decyzji podmiotu zaopatrującego w zimną wodę.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności gospodarczej i finansowej Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
 4. Zarząd obowiązany jest do terminowego zgłaszania w sądzie rejestrowym zmian i uzupełnień danych podlegających wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 93

1. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest prowadzić rejestr członków.
2. Wpis do rejestru członków powinien być dokonany w terminie 7 dni od daty przyjęcia w poczet członków, uwidocznionej na deklaracji członkowskiej.
3. Rejestr członków powinien zawierać następujące dane: nazwisko, imię członka, miejsce zamieszkania, /nazwę i siedzibę osoby prawnej/, dane dotyczące wysokości wniesionego wpisowego, wysokości zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, opłaty na fundusz osiedlowy, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, numer wynikający z rejestru umów, datę wypowiedzenia członkostwa i datę ustania członkostwa.

§ 94

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i ustanowiony pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o którym mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 95

Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 96

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu, zawieszając równocześnie ich działalność w Radzie Nadzorczej.

§ 97

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu przez organ, który dokonał wyboru.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu mandatu zgodnie z § 86 ust.1 pkt.24) statutu – do najbliższego Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu zobowiązani są do podpisania oświadczenia zapewniającego zachowanie w tajemnicy informacji uzyskanych w związku z pełnionym mandatem i nie rozpowszechniania udostępnionych dokumentów osobom nieupoważnionym.

§ 98

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

§ 99

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 100

Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu, chyba że nie ponosi winy.

Rady Osiedli

§ 101

Rady Osiedli reprezentują wobec innych organów Spółdzielni interesy członków związanych z poszczególnymi osiedlami.

§ 102

1. Rady Osiedli – składają się z 9÷15 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni związanych z poszczególnymi osiedlami na okres 3 lat, z zastrzeżeniem postanowień § 104 ust.2 statutu.
2. Liczebność Rad Osiedli, w granicach określonych w ust.1 zależy od wielkości osiedla:
 - 1) ilość członków Rad Osiedli reprezentujących osiedla poniżej 500 członków Spółdzielni wynosi 9 osób,
 - 2) ilość członków Rad Osiedli reprezentujących osiedla od 500 - 2500 członków Spółdzielni wynosi 12 osób,
 - 3) ilość członków Rad Osiedli reprezentujących osiedla powyżej 2500 członków Spółdzielni wynosi 15 osób.

§ 103

1. Wybory do Rad Osiedli odbywają się w sposób określony w § 71 ust.2.1. ÷ ust.2.4. statutu.
2. Szczegółowe zasady wyborów do Rad Osiedli uwzględniających kryteria wyboru ich członków z danego osiedla określa Rada Nadzorcza w Regulaminie Rady Osiedla.

§ 104

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) zamiany lokalu na lokal położony na terenie innego osiedla,
 - 4) odwołania przez Walne Zgromadzenie.
2. Na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat wchodzi, na okres do końca jego kadencji, następny członek z danego osiedla w kolejności wynikającej z największej ilości otrzymanych głosów w ostatnich wyborach. W razie braku takiej możliwości wyboru dokonuje najbliższe Walne Zgromadzenie.
3. Odwołanie członka Rady Osiedla następuje według postanowień § 71 ust. 3.1. i ust. 3.3. statutu.

§ 105

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) opiniowanie projektów planów gospodarczo-finansowych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i innego majątku osiedla,
- 2) opiniowanie projektów uchwał podejmowanych w innych sprawach niż wymienionych w pkt.1), dotyczących danego osiedla,
- 3) opiniowanie projektów struktury organizacyjnej administracji osiedla,
- 4) opiniowanie kandydatów na kierownika osiedla oraz wnioskowanie w sprawach jego odwołania,
- 5) sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla i przedkładanie stosownych wniosków Zarządowi lub Radzie Nadzorczej,
- 6) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków i skarg zgłoszonych przez członków zamieszkałych w osiedlu,
- 7) opiniowanie wniosków dotyczących najmu lokali użytkowych, różnych pomieszczeń oraz wydzierżawiania terenu a ponadto wniosków o zmianę przeznaczenia lokali,
- 8) wnioskowanie w sprawach dotyczących tworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
- 9) organizowanie pomocy i opieki społecznej w osiedlu,
- 10) propagowanie kultury współżycia społecznego i poszanowania mienia spółdzielczego, organizowanie rozjemstwa w osiedlu,
- 11) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla nie zastrzeżonych innym organom Spółdzielni.

§ 106

Uchwały Rady Osiedla podejmowane są zwykłą większością głosów przy obecności co najmniej połowy składu osobowego tego organu, w terminie 30 dni od daty wpływu sprawy do rozpatrzenia przez Radę Osiedla.

§ 107

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 108

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy uwzględnieniu interesów jej członków.
3. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości.
5. Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
6. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości oraz odzwierciedlenia jej sytuacji majątkowej i finansowej.
Sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.
7. Spółdzielnia tworzy Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 109

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz remontowy,
 - 6) fundusz inwestycyjny,
 - 7) fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 8) fundusz osiedlowy.Wszystkie ww. fundusze stanowią majątek Spółdzielni.
2. Fundusz remontowy, o którym mowa w ust.1 pkt 5) przeznaczają się na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenie budynków, wymiana instalacji).

§ 110

Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w § 109 ust.1 w pkt 3) do 8), określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 111

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia powinna w pierwszej kolejności przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków będących właścicielami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do tych lokali, jak również może przeznaczyć na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 112

Straty bilansowe pokrywane są z funduszy według następujących zasad i kolejności:

- z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy,
- z funduszu udziałowego.

W oparciu o powyższe zasady i określoną kolejność sposób pokrywania strat bilansowych określa uchwała Walnego Zgromadzenia na podstawie § 75 ust.1 pkt 6) statutu.

§ 113

1. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni.
Warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
2. Postanowienia ust.1 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub ułamkowej części nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

§ 114

W przypadku powstania należności nieściągalnych uprawnionymi do ich spisania w pozostałe koszty operacyjne strat są:

- Zarząd do kwoty 25.000 zł.
- Rada Nadzorcza powyżej kwoty 25.000 zł. do kwoty 50.000 zł.
- Walne Zgromadzenie powyżej kwoty 50.000 zł.

XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 115

Niezależnie od wymogów określonych w art.91 § 1 § 1¹ Prawa spółdzielczego, lustracja może być przeprowadzona również na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.

§ 116

Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. W przypadku, gdy Spółdzielnia nie jest zrzeszona w Związku Rewizyjnym może zlecić odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu Związkowi Rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej.

§ 117

W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.