

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„NAD RAWĄ“

W CHORZOWIE

CHORZÓW CZERWIEC 2018

SPIS TREŚCI

Dział I Postanowienia ogólne	3
Dział II Członkowie ich prawa i obowiązki.....	5
Rozdział 1. Członkowie	5
Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków	8
Rozdział 3. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze	10
Rozdział 4. Ustanie członkostwa	11
Dział III Gospodarka Spółdzielni.....	12
Dział IV Prawa do lokalu.....	14
Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	14
Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	18
Rozdział 4. Prawo odrębnej własności lokalu	20
Rozdział 5. Najem lokali	22
Dział V Organy Spółdzielni	23
Rozdział 1. Postanowienia ogólne.....	23
Rozdział 2. Walne Zgromadzenie.....	24
Rozdział 3. Rada Nadzorcza.....	26
Rozdział 4. Zarząd.....	29
Rozdział 5. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	30
Dział VI Postanowienia końcowe	31

DZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „NAD RAWĄ” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest : miasto Chorzów
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków w granicach przysługujących członkowi Spółdzielni uprawnień do lokali względnie innych nieruchomości Spółdzielni.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r poz. 1560 ze zm., zwana w treści statutu „ustawą”, ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych-tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 845 z późn. zm. zwanej w treści statutu „usm”. a także innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

§ 2

Celem Spółdzielni Mieszkaniowej, zwanej dalej Spółdzielnią jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 3

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
 - 2) zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy,
 - 3) budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - 4) 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 w garażach wielostanowiskowych,
 - 5) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 6) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 8) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- 9) wynajmowanie członkom i innym osobom fizycznym lub prawnym lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 10) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi i innymi organizacjami społecznymi,
 - 11) prowadzenie działalności kserograficznej.
2. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i Statucie w celu zaspokajania potrzeb określonych w § 2, a w szczególności:
- świadczyć usługi remontowo-budowlane w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
 - pośredniczyć w zakresie zawierania umów ubezpieczenia.
3. Przedmiot działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 obejmuje zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności:
- 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków ;
 - 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych ;
 - 42.1. Roboty związane z budową dróg kołowych i szynowych ;
 - 42.2. Roboty związane z budową rurociągów , linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych ;
 - 42.9. Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej ;
 - 43.1. Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę ;
 - 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę ;
 - 43.2 Wykonywanie instalacji elektrycznych , wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych ;
 - 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych ;
 - 43.22.Z Wykonywania instalacji wodno-kanalizacyjnych , ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych;
 - 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych;
 - 43.3. Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych;
 - 43.9. Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane;
 - 66.2. Działalność wspomagająca ubezpieczenia i fundusze emerytalne;
 - 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
 - 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie;
 - 82.1 Działalność związana z administracyjną obsługą biura , włączając działalność wspomagającą;
 - 82.19.Z Wykonywanie fotokopii ,przygotowywanie dokumentów i pozostała specjalistyczna działalność wspomagająca prowadzenie biura.

§ 4

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

DZIAŁ II

CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

Rozdział I

Członkowie

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa od 09.09.2017r. osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której:
 - 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwany dalej „ekspektatywą własności” lub
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm zwana dalej : usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6 ;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art.15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości

- zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.12, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca o nabyciu prawa zawiadamia Spółdzielnię w terminie 7 dni.
 6. Jeżeli okoliczności określone w ust.4 i 5 zaistniały przed 09.09.2017r. osoba niebędąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 09.09.2017r.
 7. Członek spółdzielni zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w § 5 ust. 4 pkt.1,2,3.
 8. Członek Spółdzielni obowiązany jest w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w § 5 ust. 4 pkt.1,2,3 , do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) stan cywilny;
 - 3) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 4) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt. 3;
 - 5) NIP i nr KRS osoby prawnej;
 - 6) imiona i nazwiska osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt.3 ;
 - 7) nr telefonu;
 - 8) imię i nazwisko osoby administrującej lokalem pod nieobecność właściciela i jej dane kontaktowe;
 - 9) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w celach związanych z zarządzaniem nieruchomościami.
 9. O zmianie danych wskazanych w kwestionariuszu osobowym, członek informuje Spółdzielnię na piśmie, w terminie 14 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie, uznaje się, że dane wskazane w kwestionariuszu są aktualne.
 10. Powyższe zapisy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art.17¹⁹ usm i do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ usm.
 11. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesiące na wskazany przez nią adres.
 12. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o który mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze. Jeżeli żadna z uprawnionych osób nie zgłosi się do Spółdzielni i członek nie zostanie przez nich wskazany, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu termin, nie dłuższy niż 12 miesięcy. Po bezskutecznym upływie tego terminu wyboru członka dokonuje Spółdzielnia.

13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub niektóre są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w § 5 ust.12.
14. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, który powinien zawierać:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt.1;
 - 4) NIP osoby prawnej;
 - 5) numer członkowski;
 - 6) data uzyskania członkostwa (począwszy od 09.09.2017)
 - 7) data ustania członkostwa.

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, w tym także spadkobiercy , zapisobiercy, licytantowi, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przyjęciem przez Spółdzielnię Mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przyjęcia.
5. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej, być podpisana przez przystępującego do Spółdzielni, zawierać:
 - 1) imię, nazwisko i adres zamieszkania,
 - 2) w przypadku osoby prawnej – jej nazwę, siedzibę i adres,
 - 3) stan cywilny,
 - 4) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo ;
 - 5) nr telefonu,
 - 6) adres mail;
 - 7) imiona i nazwiska osób wspólnie zamieszkujących.
6. O zmianie tych danych członek zobowiązany jest bezzwłocznie zawiadomić Spółdzielnię na piśmie.
7. Decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
8. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia , Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
9. W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Walne Zgromadzenie na najbliższym zebraniu. Decyzja Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. .

10. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o który mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
11. Jeżeli prawo określone w ust.9 zostało nabyte przez kilka osób z których wszystkie lub niektóre są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w § 6 ust.9.
12. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osób, którym przepisy ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych przyznają roszczenie przyjęcia do Spółdzielni.

Rozdział II

Prawa i obowiązki członków

§ 7

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo brania udziału w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni, prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością
 - 4) prawo do ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu albo prawa odrębnej własności lokalu,
 - 5) prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 6) prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym, w tym także garażu do którego to lokalu przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo,
 - 7) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 8) prawo otrzymania dokumentów wskazanych art. 8¹ usm, wglądu do rejestru członków Spółdzielni w sposób nienaruszający przepisów ustawy o ochronie danych osobowych, do własnych akt członkowsko-mieszkaniowych, z wyłączeniem spraw indywidualnych nie dotyczących zainteresowanego członka. Odpłatność za sporządzenie odpisów i kopii dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu ustala się zgodnie z regulaminem Rady Nadzorczej. Prezes Zarządu określa w formie zarządzenia wysokość kosztów kserokopii jednej strony dokumentu w formacie A4 oraz zasady i terminy w jakich będą wydawane członkom.

- 9) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu,
 - 10) prawo otrzymania, w sposób wskazany w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia
 - 11) prawo otrzymania zaświadczenia o położeniu i wielkości zajmowanego lokalu oraz równowartości przypadającego na ten lokal wkładu,
 - 12) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącymi w interesy Spółdzielni albo mającymi na celu pokrzywdzenie jej członka,
 - 13) prawo do odwołania się od uchwał w terminach określonych w Statucie,
 - 14) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 8

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
 - 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
 - 2) zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych członkowskich, o którym mowa §5 ust.8 i § 6 ust.4;
 - 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywanie zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłaty wnosi się co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca kalendarzowego. Od wpłaconych po upływie terminu należności Spółdzielnia pobiera odsetki w ustawowej wysokości. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek może podjąć Walne Zgromadzenie;
 - 4) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu;
 - 5) utrzymywać zajmowany przez siebie lokal w należywym stanie oraz współdziałać w ochronie dobra wspólnego;
 - 6) przestrzegać regulaminu porządku domowego;
 - 7) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym;
 - 8) udostępnić lokal, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu umożliwiającego ustalenie niezbędnych prac i ich wykonania, a także w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni;
 - 9) informować na piśmie o zmianie ilości osób wspólnie zamieszkałych w lokalu;
 - 10) informować o awariach w lokalu, zwłaszcza gdy zostały zalane lub w inny sposób doznały szkody lokale sąsiednie;

- 11) uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową, kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi;
 - 12) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie i umowach zawieranych ze Spółdzielnią;
 - 13) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany.
2. Postanowienia ust.1 stosuje się odpowiednio do osób nie będących członkami Spółdzielni oraz do osób używających lokal bez tytułu prawnego.

§ 9

W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby, z czynności tych sporządza się protokół.

§ 10

1. Od dnia 09.09.2017r. nie deklaruje się ani nie wpłaca wpisowego i udziałów określonych w art.16 ustawy Prawo Spółdzielcze;
2. Członek, który dokonał wpłaty udziałów przed dniem 09.09.2017r. nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych udziałów.
3. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
4. Członek, który wpłacił udziały może w deklaracji lub odrębnym pismem złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana będzie po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
5. Po ustaniu członkostwa, zwrot udziału następuje w wysokości nominalnej w ciągu 2 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo.
6. Jeżeli z zatwierdzonego sprawozdania finansowego będzie wynikało, że Spółdzielnia poniosła straty, na pokrycie których nie wystarcza fundusz zasobowy, kwota podlegająca zwrotowi udziału ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do zmniejszenia funduszu udziałowego wskutek pokrycia strat ze środków tego funduszu.

Rozdział III

Postępowanie wewnątrz spółdzielcze

§ 11

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:
 - 1) od uchwały Zarządu – do Rady Nadzorczej,

- 2) od uchwały Rady Nadzorczej – do Walnego Zgromadzenia. Jednakże od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania się członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
2. Termin do wniesienia odwołania wynosi 14 dni od daty doręczenia członkowi na piśmie zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem, a termin rozpatrzenia odwołania:
 - 1) przez Radę Nadzorczą 3 miesiące
 - 2) przez Walne Zgromadzenie na najbliższym zebraniu.Zawiadomienie powinno zawierać także pouczenie o prawie odwołania się od uchwały, terminie do wniesienia odwołania i o skutkach jego niezachowania.
3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
4. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały.

§ 12

1. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

Rozdział IV

Ustanie członkostwa

§ 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) Ustania członkostwa z mocy prawa z chwilą:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
 - 2) Wystąpienia za wypowiedzeniem:
 - a) członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Radzie Nadzorczej, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie;

- b) za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia;
 - c) okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu wypowiedzenia;
- 3) Skreślenia:
- a) członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć;
 - b) osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia jej ustania;
 - c) skreślenia dokonuje Rada Nadzorcza.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ u.s.m. uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, utracił z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
6. O ustaniu członkostwa Zarząd Spółdzielni zawiadamia byłego członka niezwłocznie nie później jednak niż w terminie 2 miesięcy, od daty powzięcia wiadomości przez Spółdzielnię o zdarzeniu wywołującym skutek ustania członkostwa na wskazany przez niego adres.

DZIAŁ III

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 14

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem z badania sprawozdania finansowego, wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się z treścią sprawozdania.
3. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

§ 15

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych . Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu.
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
 - 2) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,
 - 3) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków innych źródeł określonych w innych przepisach,
 - 4) Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 16

Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 17

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczona na:
 - 1) pokrycie części wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków;
 - 2) zasileniem funduszu remontowego;
 - 3) fundusz zasobowy;
 - 4) inny fundusz celowy.
2. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy według następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy;
 - 2) fundusz udziałowy;
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych;
 - 4) fundusz wkładów budowlanych;
 - 5) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

DZIAŁ IV

PRAWA DO LOKALU

Rozdział I

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 18

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych w Statucie Spółdzielni i w umowie.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji z wyjątkiem przypadku opisanego w art. 48¹ ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka będącego osobą prawną.
8. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielcze lokatorskie prawo 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 spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 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 położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych;
 - 5) ustalenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu, ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ustawowo określonym terminie.
9. Osoba , o której mowa w ust. 8, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na

jej 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, osoba, o której mowa w ust.8, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 19

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
 - 2) zrzeczenia się prawa przez osobę, której przysługuje;
 - 3) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat z godnie z postanowieniami Statutu. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacja dźwigów, domofonów oraz odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni, za okres co najmniej 6 miesięcy;
 - 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu Regulaminowi używania lokali oraz porządku domowego albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu o którym mowa w ust. 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
4. Po wygaśnięciu prawa do lokalu osoby, którym przysługiwał tytuł prawny do lokalu oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu, które prawa swoje wywodziły od uprawnień osób, którym prawo wygasło, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§20

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art.16¹ usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z Regulaminem określającym tryb i zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego uchwalonym przez Zarząd Spółdzielni, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przetargu mogą uczestniczyć członkowie Spółdzielni, jak i osoby nie będące członkami Spółdzielni. Umowa o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu zostanie zawarta z uczestnikiem, który zaoferuje najwyższą cenę.
3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu, przez co rozumie się najwyższą cenę, jaka została zaoferowana przez uczestnika przetargu.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności dokonanych przy zawieraniu umów oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. O przetargu Spółdzielnia zawiadamia poprzez wywieszenie ogłoszenia o przetargu co najmniej na 7 dni naprzód w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz przez jego publikację w prasie lokalnej i stronie internetowej Spółdzielni. W ogłoszeniu o przetargu należy określić czas, miejsce, przedmiot, warunki przetargu albo wskazać sposób udostępniania tych warunków. Szczegółowe warunki przetargu określa Regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli osoba:
 - 1) której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ usm;
 - 2) o której mowa w art.15 ust.2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 18 ust.8 pkt.1 w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy, pomoc uzyskaną ze środków publicznych lub innych, kwotę umorzeń kredytu, kwoty zaległych opłat itp. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności dokonanych przy zawieraniu umów oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają członka Spółdzielni na rzecz którego dokonuje się przeniesienia własności lokalu. Warunkiem wypłaty, o której jest wyżej mowa jest opróżnienie lokalu.
9. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu § 20 ust.1 Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną do wartości rynkowej lokalu. Zwaloryzowany wkład mieszkaniowy wypłaca się w takiej samej proporcji do wartości lokalu, w jakiej wpłacony wkład mieszkaniowy pokrywał koszty budowy przypadające na dany lokal. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, którym mowa w § 18 ust.9.
10. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
11. W przypadku, o którym mowa w ust.9, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyraził pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
12. W przypadku, o którym mowa w ust.11 pkt. 1 z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących

mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat z godnie z postanowieniami Statutu. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacja dźwigów, domofonów oraz odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu i inne należności wobec Spółdzielni.

13. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust.9, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
14. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 21

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

§ 22

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, byli małżonkowie mają obowiązek zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni byli małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty z tytułu eksploatację i utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacja dźwigów, domofonów oraz odpisu na fundusz remontowy.

§ 23

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

3. Małżonek, o którym mowa w ust.1 , w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń z tytułu wkładu mieszkaniowego bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

§ 24

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 usm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Osobą bliską jest: zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu.
2. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości 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 zamieszkiwała z byłym członkiem.. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu – wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd , osoby, które pozostawały w sporze , niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorski prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty z tytułu eksploatację i utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat z godnie z postanowieniami Statutu. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacja dźwigów, domofonów oraz odpisu na fundusz remontowy.
5. Osoba uprawniona, której roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zostało uwzględnione, zobowiązana jest do wniesienia zwaloryzowanego do wartości rynkowej wkładu mieszkaniowego na zasadach określonych §20 ust.13.

Rozdział II

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 25

1. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni – członkowie Spółdzielni , którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu

wydany na podstawie dotychczasowych przepisów zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
5. 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.

§ 26

Spółdzielnia obowiązana jest prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 27

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

§ 28

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 3 nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu i innych zobowiązań i wierzytelności wobec Spółdzielni.

4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest jego opróżnienie.
5. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony wyżej Spółdzielnia powinna zbyć w przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 29

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni w terminie 14 dni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 30

Postanowienia zawarte w przepisach rozdziału 2 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży.

Rozdział III

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 31

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Umowa winna zawierać postanowienia określone w art. 18 ust. 1 usm.

§ 32

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

§ 33

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W odniesieniu do właścicieli lokali, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej.

§ 34

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.
2. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Zasady przeniesienia własności lokali dla posiadaczy lokatorskiego prawa do lokalu

§ 35

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 18 ust.8, w tym w szczególności odpowiednich części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub 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 z tytułu eksploatację i utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat z godnie z postanowieniami Statutu. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacja dźwigów, domofonów oraz odpisu na fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1 w terminie, 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go poprzednicy prawni.

3. Wszelkie koszty związane z ustanowieniem prawa odrębnej własności w pełnym zakresie i wysokości określonej przez ustawę ponosi ubiegający się o to prawo członek.

Zasady przeniesienia własności lokali dla posiadaczy własnościowego prawa do lokalu

§ 36

1. Na pisemne żądanie członka, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiednich części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacja dźwigów, domofonów oraz odpisu na fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1 w terminie, 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go poprzednicy prawni.
3. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamekowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat o których mowa w ust.1
4. Wszelkie koszty związane z ustanowieniem prawa odrębnej własności w pełnym zakresie i wysokości określonej przez ustawę ponosi ubiegający się o to prawo członek.

Rozdział IV

Najem lokali

§ 37

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych mogą być zarówno członkowie, jak i inne osoby fizyczne

posiadające pełną zdolność do czynności prawnych oraz osoby prawne. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże, znajdujące się w budynkach w tym celu wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię. Spółdzielnia może wynajmować lokale także w innych budynkach, jeżeli nie może ustanowić do nich spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na cechy techniczno-użytkowe tych lokali lub brak na nie popytu.

§ 38

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
3. Przed objęciem będącego przedmiotem umowy najmu lokalu najemca zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia finansowego. Wysokość zabezpieczenia, termin jego wpłaty i zasady zwrotu określa umowa najmu.
4. Zabezpieczenie finansowe podlega zwrotowi po wygaśnięciu stosunku najmu i opuszczeniu lokalu użytkowego przez najemcę w wysokości przez niego wpłaconej. Kwota ta ulega pomniejszeniu o ewentualne należności Spółdzielni.

DZIAŁ V

ORGANY SPÓLDZIELNI

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 39

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,

§ 40

Wybory do Rady Nadzorczej, Zarządu, organów Związku Rewizyjnego, jak również odwołanie tych osób następuje w głosowaniu tajnym. Wybory są dokonywane spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

§ 41

Przy obliczaniu wymaganej dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

Rozdział II

Walne Zgromadzenie

§ 42

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
W przypadku gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno zawierać imiona, nazwisko, adres zamieszkania mocodawcy oraz imiona, nazwisko, adres zamieszkania oraz numer i serię dokumentu tożsamości pełnomocnika, a także upoważnienie do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia wraz z wykonywaniem prawa głosu. Pełnomocnictwo powinno być opatrzone własnoręcznym podpisem mocodawcy. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§ 43

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych, występowania z nich,
 - 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 10) uchwalanie zmian Statutu,

- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 14) uchwalanie regulaminu : Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej,
 - 15) ustalenie wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej w formie miesięcznego wynagrodzenia bez względu na ilość posiedzeń w wysokości nie wyższej niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
 3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu.

§ 44

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej
 - b) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż 3 członków.Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

§ 45

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia wszystkich członków na piśmie poprzez wywieszenie zawiadomienia w gablocie obok siedziby Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków mieszkalnych oraz na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
4. Uprawnieni do żądania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw na porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszanie poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni robocze przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

7. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.

§ 46

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 47

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni oraz upoważnieni przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej

Rozdział III

Rada Nadzorcza

§ 48

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie, spośród wszystkich członków Spółdzielni.
2. Do Rady Nadzorczej nie może kandydować :
 - 1) członek Spółdzielni, jeżeli nie wywiązuje się z obowiązków terminowego opłacania czynszu i zalega z opłatami ponad 1,5 krotność sumy opłat za miesiąc poprzedzający miesiąc, w którym odbywa się zebranie.
 - 2) pracownik Spółdzielni.

§ 49

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i kończy się z dniem wyboru członków nowej Rady, jednakże nie później niż z dniem 30 września roku kalendarzowego, w którym upłynął trzeci rok kadencji.

Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 50

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w skutek:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat właściwy organ Spółdzielni dokonuje wyboru nowego członka Rady Nadzorczej. Kadencja nowego członka Rady upływa z końcem kadencji całej Rady.

§ 51

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej, wnioskowanych przez Zarząd Spółdzielni.
 - 2) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych na podstawie analizy okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd Spółdzielni wniosków organów Spółdzielni oraz wniosków członków Spółdzielni ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków.
3. Podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia nieruchomości za wyjątkiem ustanowienia hipotek.
4. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
5. Składanie sprawozdań na Walnym Zgromadzeniu ze swej działalności zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych
6. 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 przez nią upoważnionych.
7. Uchwalanie regulaminów:
 - a) działalności Zarządu,
 - b) w sprawie Zasad Rozliczania Kosztów Zasobami Mieszkaniowymi,
 - c) określającego obowiązki Spółdzielni oraz obowiązki użytkowników w zakresie napraw lokali,
 - d) używania lokali oraz porządku domowego,
8. Ustalanie wysokości opłat za lokale i inne nieruchomości,
9. Ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
10. Uchwalanie regulaminów w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
11. Uchwalanie zasad określających obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń z tego tytułu.

12. Wybór i odwoływanie członków Zarządu.
13. Ustalanie wynagrodzenia i zawieranie umowy o pracę z członkami Zarządu,
14. Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
15. Wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego,
16. Uczestniczenie w kontroli Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń pokontrolnych,
17. Podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni albo uchwał dotyczących skreślenia z rejestru członków,
18. Podejmowanie uchwał w sprawie przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na własność odrębną lokalu.
19. Uczestniczenie w kontroli Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń pokontrolnych.

§ 52

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego Rady, zastępcę przewodniczącego Rady i sekretarza, którzy stanowią prezydium Rady. Jeżeli Rada powołuje stałe swoje komisje, w skład prezydium Rady wchodzi także przewodniczący tych komisji. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza może wybierać komisję rewizyjną, której zadaniem jest badanie gospodarki finansowej Spółdzielni, prawidłowości rozliczeń z członkami Spółdzielni, wstępne badanie sprawozdań finansowych i kontrola zabezpieczenia majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza w miarę potrzeby może powoływać także komisje do zbadania poszczególnych spraw.
4. Szczegółowy zakres i tryb działania komisji określają ich regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 53

Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący lub – w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 3 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje: Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 7 dni od daty odbycia tego zebrania.

§ 54

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności ponad połowy ogólnej liczby członków Rady.

§ 55

W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.

§ 56

Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Radę określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział IV

Zarząd

§ 57

1. Zarząd składa się od 1 do 3 osób, członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępców. Prezesa wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Z członkiem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

§ 58

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.
3. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i na Walnym Zgromadzeniu lub jego wszystkich częściach.
4. Pisma członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd zawiadamia członka na piśmie. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
5. Zarząd upoważniony jest do przystąpienia Spółdzielni do stowarzyszeń i organizacji związanych z działalnością Spółdzielni po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej.

§ 59

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu.
2. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez tę Radę jej członek.
3. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.

§ 60

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w Statucie dla innych organów Spółdzielni.

§ 61

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię w sytuacji gdy Zarząd jest wieloosobowy składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. W sytuacji gdy Zarząd jest jednoosobowy oświadczenie woli składa Prezes Zarządu.

§ 62

Tryb pracy Zarządu oraz zakres czynności Prezesa jego zastępców i pozostałych członków Zarządu określa regulamin uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą

Rozdział V

Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 63

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. Jednakże w razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni 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.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących za wyjątkiem wyborów.

§ 64

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powołuje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust.1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.
3. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub odwołania zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.
4. Członkiem Rady Nadzorczej i członkiem Zarządu lub pracownikiem Spółdzielni nie może być osoba świadcząca w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni.

§ 65

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

DZIAŁ VI

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 66

1. Dotychczasowe przydziały zachowują moc na prawach umowy.
2. Dotychczasowe regulaminy zachowują moc obowiązującą do czasu uchwalenia nowych regulaminów w taki zakresie, w jakim nie są spreczne ze Statutem.
3. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 67

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1560 ze zm.) zwana w treści Statutu „ustawą”, ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2018r. poz. 845 ze zm.) zwana w treści statutu „usm” oraz innych ustaw i niniejszego Statutu..

Niniejszy Statut został zatwierdzony Uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Rawą” z dnia 11.06.2018 i wpisany na KRS na mocy postanowienia z dnia 20.07.2018 sygn. sprawy KA. VIII NS- REJ. KRS/021902/18/821.