

S T A T U T
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NASZ DOM”
W GDYNI

-TEKST JEDNOLITY-

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Podstawę opracowania niniejszego Statutu stanowi:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity z 2003r Dz.U. nr 188, poz.1848 – z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 2003 roku Dz.U. Nr 119 poz. 1116 z późn. zmianami) – zwana dalej usm.

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom”, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gdynia.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Gdynia.
3. Czas działania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Spółdzielnia ma osobowość prawną.
5. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe są udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo – kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.
3. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych i organizacjach, gospodarczych, dla realizacji wspólnych celów gospodarczych i społecznych.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Ustawy – Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych usta w oraz zarejestrowanego Statutu.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatnym majątkiem jej członków.
6. Członkowie Spółdzielni mają równe prawa.

§ 4

1. Celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin oraz innych potrzeb wynikających z posiadania tytułu prawnego do lokalu spółdzielczego.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek PKD 68.10.Z
 - 2) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi PKD 68.20.Z. 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie PKD 68.32.Z
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) skreślony
 - 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,
 - 3) wynajmowanie lub sprzedaż na rzecz członków i osób nie będących członkami lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami obcymi na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
4. Spółdzielnia może na podstawie umów współdziałać z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki a także w przypadkach gospodarczo i społecznie uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

II. CZŁONKOWIE

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych i osoba prawna, jeżeli odpowiadają wymogom Statutu.
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 lokalu, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku 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 którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
6. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
- 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, w tym garażu
 - 2) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,³⁾ najem lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego własnościowego 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, w odniesieniu do następcy prawnego zmarłego członka (osoby bliskiej), jeżeli przed upływem powyższego terminu, jedna z współuprawnionych osób, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, jeżeli w sytuacji, wskazanej w ust. 5 więcej niż jedna osoba złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

3. Członek Spółdzielni lub osoba, starająca się o członkostwo w Spółdzielni obowiązana jest złożyć i aktualizować deklarację Członka Spółdzielni, w której zawarte muszą być następujące dane:
 - 1) imię i nazwisko oraz adres stałego zamieszkania,
 - 2) numer PESEL
 - 3) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, w celach związanych z zarządzaniem nieruchomościami,
 - 4) dane kontaktowe, adres dla korespondencji, o ile jest inny niż adres lokalu, do którego służy tytuł prawny lub w związku z którym osoba ubiega się o członkostwo lub inne dane, które służą do niezbędne do kontaktu.

3. Jeżeli przystępujący jest osobą prawną – winien podać jej nazwę i siedzibę, numer NIP, ilość zadeklarowanych udziałów, określić o jaki lokal się ubiega oraz podać wysokość wkładów budowlanych.

4. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Zarząd w drodze uchwały, w terminie 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu czternastu dni od daty podjęcia decyzji.

6. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
7. Zarząd Spółdzielni, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby fizycznej spełniającej wymogi ustawowe i statutowe.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 7

1. Członkowi Spółdzielni przysługują następujące prawa:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z ograniczeniem tego prawa w odniesieniu do członków, wymienionych w § 5 ust.3 (zдание II).
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, oraz 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, prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie, oraz zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 4) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 5) prawo do uczestniczenia z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 6) prawo do przeglądania protokołu Walnego Zgromadzenia,
- 7) prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów, oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi – z uwzględnieniem treści ust. 5 nin. paragrafu. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty sporządzenia odpisów określa Zarząd Spółdzielni
- 8) prawo do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia w razie ich sprzeczności z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami, godzenia w interesy Spółdzielni lub gdy uchwały mają na celu pokrzywdzenie członka Spółdzielni,
- 9) prawo do przeglądania rejestru członków na warunkach przewidzianych w ustawie o ochronie danych osobowych,

- 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminie określonym w Statucie,
- 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkającymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
- 12) prawo do zamiany lokalu,
- 13) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni, według zasad określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni,
- 14) prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (garażu), na zasadach określonych w Statucie,
- 15) prawo do zawarcia umowy ze Spółdzielnią o ustanowienie prawa do lokalu oraz umowy notarialnej o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 16) prawo do uzyskania informacji o danych znajdujących się w rejestrze członków Spółdzielni a tak że do ochrony swoich danych osobowych zawartych w zbiorach Spółdzielni,
- 17) prawo do założenia – na własny koszt - księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności lokalu.
- 18) Prawo do żądania zawarcia umowy: a) skreślony
b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
- 19) prawo do wynajęcia (użyczenia) lokalu, do którego przysługuje członkowi prawo, na warunkach określonych w pkt.10 i 11 § 8 Statutu.
- 20) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Czynne i bierne prawo wyborcze przysługuje członkowi pełnoletniemu.
3. Przedstawiciele członków posiadających pełną zdolność do czynności prawnych nie mają czynnego i biernego prawa wyborczego. Przedstawiciele ci mają prawo zabierania głosu tylko w sprawach dotyczących osób, które reprezentują.
4. Osoby prawne – członkowie Spółdzielni – działają przez swoich przedstawicieli posiadających pełne prawa wyborcze.
5. Uprawnienie przewidziane w pkt. 7 ust.1 nie obejmuje treści protokołów i innych dokumentów służbowych, których ujawnienie naruszałoby przepisy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
6. 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 inna 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 siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
7. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w pkt 7 ust. 1 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów do wglądu w siedzibie Spółdzielni nie dłuższy jednak niż za 3 dni.
8. Zaznajomienie, o którym mowa w ust.7 oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie. Prawo to nie umożliwia wydania członkowi kserokopii tych dokumentów czy utrwalanie jego obrazu przy pomocy innych środków technicznych. Udostępniane dokumenty nie mogą być wynoszone poza siedzibę Spółdzielni.

§ 8

1. Członek jest obowiązany:
 - 1) przestrzegać przepisy prawa, postanowień Statutu i opartych na nim regulaminów,
 - 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania, 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
 - 4) wnieść wkład budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,

- 5) w pełni i terminowo uiszczać opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów
- 7) utrzymywać swój lokal w należytych stanie, używać go zgodnie z przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię a także w sposób umożliwiający należyte korzystanie ze swoich lokali innym członkom,
- 8) korzystać z urządzeń i pomieszczeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni,
- 10) niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu,
- 11) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (uprzednim przydziale),
- 12) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej, w skład której wchodzi jego lokal,
- 13) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie, oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 14) przenieść się na żądanie Spółdzielni z zajmowanego mieszkania spółdzielczego do lokalu zamiennego na okres remontu, jeżeli rodzaj remontu lub przebudowy budynku (lokalu) tego wymaga,
- 15) członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zawierając umowę o

przeniesienie własności lokalu, ponosi wszystkie koszty z tym związane a w szczególności:

- a. koszty podziału geodezyjnego,
 - b. koszty wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - c. spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - d. całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - e. podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowe i opłaty kancelaryjne,
 - f. koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej
- 16) zwolnić zajmowany lokal razem z osobami wspólnie zamieszkałymi i przekazać go do dyspozycji Spółdzielni – po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu prawa, jakie do tego lokalu przysługiwało,
 - 17) pokryć w pełni wysokość szkody w majątku Spółdzielni wyrządzone przez siebie lub osoby wspólnie zamieszkałe,
 - 18) przestrzegać Regulaminu porządku domowego i społecznego współżycia mieszkańców,
 - 19) niezwłocznie udostępnić lokal w celu:
 - a. usunięcia awarii wywołującej szkodę czy zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody lub zagrażającej życiu i zdrowiu mieszkańców,
 - b. dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach – również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - c. wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - d. kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - e. wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje lub urządzenia,
 - 20) uzyskać akceptację Spółdzielni na prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej,
 - 21) powiadamiać Zarząd Spółdzielni o zamierzonej dłuższej nieobecności z równoczesnym wskazaniem osoby uprawnionej do sprawowania opieki nad mieszkaniem i opłacania należnych opłat za użytkowanie lokalu oraz reprezentowanie członka przed władzami Spółdzielni – w sprawach zwykłego zarządu lokalem,
 - 22) w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej , o której mowa w ustawie o własności lokali.

2. Przepisy ustawy, statut oraz umowy, zawierane przez Spółdzielnię z jej członkami określają prawa i obowiązki członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w Spółdzielni.

A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 9

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca a jeżeli sprawa jest skomplikowana-w ciągu 2 miesięcy od daty złożenia wniosku. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia.
Uchwała Rady Nadzorczej w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji, członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia uchwały a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało zgłoszone 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.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy a odwołujący usprawiedliwi opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.
7. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
8. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczyć dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
9. W żadnej sprawie między Spółdzielnią a członkiem postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie jest obligatoryjne.

B. Wpisowe , udziały, wkłady.

.a wpisowe i udziały

§ 10

1. Wpisowe wynosi 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę
2. (Dz. U. Z 2002r. Nr 200, poz. 1679 z późn. zmianami)) określone w stosunku do wysokości tego wynagrodzenia obowiązującego w dniu podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków. a udział wynosi 10% tego wynagrodzenia, w zaokrągleniu do pełnej złotówki. Członek wpłaca wpisowe i udział w wysokości określonej w statucie w dacie przyjęcia go w poczet członków.

3. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny jest obowiązany zadeklarować co najmniej 1 udział a członek ubiegający się o lokal użytkowy - co najmniej 10 udziałów.
4. Członek Spółdzielni uzyskujący prawo do lokalu lub garażu, oprócz już posiadanego obowiązany jest zadeklarować i wnieść dodatkowo po jednym udziale za każde uzyskane spółdzielcze prawo do lokalu lub garażu.
5. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić w ciągu 30 dni od dnia zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
6. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu dokonanych wpłat na udziały.
7. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego tego roku, w którym członek przestał na leżeć do Spółdzielni. Wypłata winna nastąpić w terminie 1 miesiąca, licząc od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.
8. Roszczenie o wypłatę udziału ulega przedawnieniu po 3 latach.
9. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni w okresie jej działalności.
10. Wierzyciel członka może uzyskać zaspokojenie z jego udziałów dopiero z chwilą ustania członkostwa, po zaspokojeniu w pierwszej kolejności wierzytelności Spółdzielni

WKŁADY BUDOWLANE

§ 11

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych oraz w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.
2. Jeżeli podstawą do rozliczeń z tytułu wkładów stanowi wartość rynkowa lokalu, to koszty jej ustalenia pokrywa każdorazowo zainteresowany członek Spółdzielni. Wartością rynkową lokalu jest wartość określona na podstawie przepisów Działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 46 poz.543 z późn. zmianami). **b. skreślony**

§ 12 - skreślony

c. wkłady budowlane

§ 13

1. Wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, stanowi całkowitą kwotę wybudowania lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, oraz cenę rynkową tego prawa
2. W przypadku ustania członkostwa albo wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu przypadających Spółdzielni należności, zwrot udziału i wkładu budowlanego (wartości rynkowej prawa).
3. Zwrot równowartości wkładu budowlanego na mieszkanie, w stosunku do którego wygasło własnościowe prawo do lokalu, równy jest wysokości wniesionego wkładu budowlanego przez członka obejmującego dany lokal.
Z równowartości potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal.
4. Rozliczenie z byłym członkiem, ze spadkobiercami zmarłego członka lub prawnym następcą członka – osoby prawnej, winno być dokonane:
 - a. z tytułu udziałów i wkładu budowlanego – na dzień ustania członkostwa,
 - b. z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu - na dzień wygaśnięcia tego prawa.
5. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcą członka – osoby prawnej, winna być dokonana
 - a. z tyt. wkładu budowlanego – w terminie 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa,

- b. z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu - nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia znalezienia nabywcy, a w razie wszczęcia postępowania spadkowego, nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.,
 - c. z tytułu udziałów – w terminie zwrotu wkładów, po d warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
6. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 5 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

§ 14

Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w wysokości ceny rynkowej, uzyskanej w przetargu przeprowadzonym przez Spółdzielnię.

§ 15

1. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
2. Członek, uzyskujący prawo odrębnej własności w przetargu wnosi wkład budowlany wysokości ustalonej w przetargu.

3. ~~skreślony~~

§16 - ~~skreślony~~

C. Prawo do lokalu.

§ 17

1. Członkowi może przysługiwać:
 - 1) ~~skreślony~~
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu, 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.
2. Członek może również zawrzeć ze Spółdzielni ą umowę o najem lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.

1. ~~skreślony~~

§ 18 - §28 ~~skreślony~~

2. Własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 29

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, pod rygorem nieważności. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne, natomiast przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym przysługuje prawo pierw okupu.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest dopuszczalne, jeżeli zbywana część lokalu spełnia wymagania odrębnego lokalu.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.

6. 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.
- 7., W przypadku, gdy Ustawa - Prawo Spółdzielcze przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni, prawo to, jeśli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni na Spółdzielnię.
1. Prawo nabyte w sposób określony w ust. 2 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu obciążenia hipoteką.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową 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.
3. Obowiązek wypłaty wartości nabytego prawa powstaje dopiero po z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu i po opróżnieniu lokalu.

§ 30

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do jednej osoby fizycznej, do współmałżonków lub stanowić współwłasność kilku osób. Je żeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również licytanta, spadkobiercy i zapisobiorcy.

§ 31

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku i jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, mogą złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie

pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem 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.

3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 lub 2 stosuje się odpowiednio.

§ 32

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości w opłatach związanych z eksploatacją lokalu spółdzielczego, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Do egzekucji z własnościowego prawa do lokalu przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio, z tym że przysądzenie prawa na rzecz licytanta nie może nastąpić, jeżeli nie został on przyjęty na członka Spółdzielni. W takim wypadku licytantowi przysługuje prawo odstąpienia od udziału w licytacji i wycofania złożonej rękojmi.

3. *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (garażu)*

§ 33

1. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego (garażu) jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Je st ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego przepisy o własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio.

4. *Prawo odrębnej własności lokalu*

§ 34

1. Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu jest prawem rzeczowym, zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Na pisemne żądanie członka, lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lub garażu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty zadłużenia z tyt. opłat, o których jest mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹usm.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, om której mowa w ust.2 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.
4. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali powinny być rozliczane na członków Spółdzielni.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie współmałżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
7. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 35

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.

§ 36

Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r

o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni. Do zarządu nieruchomościami stosuje się art. 27 usm.

§ 37

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości

właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 38

1. Szczegółowe zasady ustanawiania i przenoszenia od rębnej własności lokali oraz rozliczeń wkładu mieszkaniowego i budowlanego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia pozostaje właścicielem (współwłaścicielem) nieruchomości czy użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw właścicieli lokali odrębnych, w oparciu o art. 40 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali

§ 39

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Koszty wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych, dokonanych przy zawieraniu umowy, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka wnioskującego o przeniesienie własności o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosków.
4. Wnioski członków o przeniesienie własności lokali powinny być rozpatrzone w terminie 6 miesięcy od wniesienia wniosku przez uprawnionego do żądania od Spółdzielni przekształcenia prawa.

§ 40

1. Spółdzielnia jest zobowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, celem realizacji złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących o przeniesienie na nich własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 41

Członek wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

6 – skreślony

§ 42 - § 44 – skreślony

7. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.

§ 45

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym od zgłoszenia żądania zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest obowiązana w terminie 3 miesięcy lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tyt. opłat, wskazanych w art.4 usm
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust.1, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Roszczenia w zakresie przeniesienia własności lokalu można wносить po spłacie wszelkich długów i należności, ciążyących na lokalu oraz po uprawomocnieniu się uchwały podjętej przez Zarząd, zgodnie z dyspozycją art.42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
to jest po uzyskaniu przez Spółdzielnię tytułu prawnego do gruntu oraz po zakończeniu postępowania w zakresie scalania, podziału, rozgraniczenia i połączenia nieruchomości a także ewidencji gruntów i budynków.

§ 46

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

8.Najem

§ 47

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe i garaże osobom fizycznym i prawnym – członkom spółdzielni lub innym osobom.
2. Najemca lokali, o których mowa w ust.1 obowiązany jest wynajmowany lokal używać zgodnie z jego przeznaczeniem i zawartą umową.

§ 48

1. Spółdzielnia może oddać w najem mieszkanie, do którego spółdzielcze prawo do lokalu wygasło.
2. Spółdzielnia oddaje lokale mieszkalne w najem na zasadach określonych uchwałą Zarządu.
3. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin oraz przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
4. Zarząd może uzależnić podpisanie umowy od wpłacenia przez najemcę, tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Spółdzielni od najemcy, kaucji gwarancyjnej.
Wysokość kaucji, tryb i termin wpłaty określa Zarząd.

D. Zamiana mieszkań.

§ 49

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.
3. Przez zamianę mieszkań należy rozumieć uzyskanie mieszkania spółdzielczego (na zasadach lokatorskich lub własnościowych) w zamian za zrzeczenie się uprawnień do zajmowanego dotychczas mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

§ 50

Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta wynajmującego lokale.

§ 51

Zamiana mieszkania jest realizowana poprzez :

- 1) skreślony
- 2) zamianę lokalu z członkiem innej Spółdzielni,
- 3) umożliwienie członkom Spółdzielni (dwóch lub kilku), względnie członkowi i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, zamiany dotychczas zajmowanych mieszkań między sobą,
- 4) zamiana mieszkań może być również realizowana za zapłatę należności Spółdzielni obciążających członka.

§ 52

1. Członek posiadający własnościowe prawo do lokalu dokonując zamiany mieszkania przejmuje lokal uzyskany w wyniku zamiany również na zasadach własnościowych.
2. Jeżeli wniosek o wzajemną zamianę dotyczy lokali na zasadach lokatorskich i własnościowych, charakter prawny tych lokali pozostaje bez zmian.
3. Analogicznie jak w ust. 2, będą kwalifikowane wzajemne zamiany mieszkań, w których jedna ze stron jest osoba posiadająca własnościowe prawo do lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, bądź jest właścicielem domu jednorodzinnego, a drugą stroną jest członek posiadający lokatorskie prawo do lokalu.

§ 53

Zamiana mieszkań między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji innego dysponenta, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez tego dysponenta i wydania mu tytułu prawnego do użytkowania lokalu, jak również od przyjęcia w poczet członków tego najemcy.

§ 54

Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność ,bądź o statusie własnościowego prawa do lokalu wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego i powiadomienia Zarządu.

§ 55

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.

§ 56

1. Przy dokonywaniu rozliczeń z członkami i innymi osobami w związku z zamianą mieszkań oraz przy ustalaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu normujące zasady wnoszenia i zwrotu wkładów.
2. Szczegółowe zasady dokonywania zamiany mieszkań określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

E. Rejestr lokali obciążonych hipoteką.

§ 57

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

F. Zasady używania lokali.

§ 58

1. Z uprawnionym członkiem Spółdzielni obowiązana jest zawrzeć umowę o używanie lokalu.
2. Lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie lub przydziale lokalu, wydanym przed 24.04.2001r.
3. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od uzyskania zgody właściwych organów.

4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu spółdzielczego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tych lokali.
5. Członek posiadający prawo do lokalu mieszkalnego jest obowiązany powiadomić Spółdzielnię w terminie niezwłocznym o ilości osób zamieszkujących to mieszkanie, a także odpowiada wobec Spółdzielni za skutki finansowe z wiązane z nieprawidłowym wymiarem opłat eksploatacyjnych.
6. Spółdzielczy lokal mieszkalny może być wynajęty przez członka osobie fizycznej lub prawnej. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 59

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrożenie szkodą osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Sposób działania Spółdzielni w takim wypadku, a także w sytuacji konieczności dokonania przeglądu stanu wyposażenia technicznego oraz zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu określa art.6¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

§ 60

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania tego lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu, które bez względu na jego wyposażenie nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
4. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. Przepis ten stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 61

Zasady używania lokali w domach spółdzielni, zasady porządku domowego i społecznego współżycia mieszkańców a tak że zasady napraw wewnątrz lokali oraz rozliczania Spółdzielni z członkiem zwalniającym lokal, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

G. Rozliczenie kosztów zarządzania nieruchomościami.

Opłaty za używanie lokali.

§ 62

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, zastrzeżeniem art.5 usm.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Członek będący właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, jest zobowiązany do dokonywania wpłat na fundusz remontowy.
4. Właściele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. 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 spółdzielczym. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 usm.
5. Opłaty, określone w ust. 1 - 4 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 – 4 solidarnie z członkami, właścicielami lokali nie będących członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi 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.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w ust. 1 i 2, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
9. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 2, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni itp.
10. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust.2 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu przyjętej do opłat wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
11. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust . 1- 4, zalicza się w szczególności :
 - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
 - 2) koszty związane z przygotowaniem określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.

12. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje własnościowe prawo do lokalu, niezależnie od opłat wykazanych w ust.1, jest obowiązany do spłaty pozostałej części wkładu w terminach ustalonych przez Zarząd.
13. Opłaty, o których mowa w ust.1, mogą być pobierane wyłącznie za lokale, pomieszczenia, urządzenia i oświetlenie, z których członek faktycznie korzysta lub ma taką możliwość.
14. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust.1 – 4,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, zgodnie z ust.5. Ewidencja funduszu remontowego winna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
15. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami, oraz osoby nie będące Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 63

1. Wysokość opłat ustala się na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poniesionymi w danym roku obrachunkowym. Jednostką stanowiącą podstawę do ustalenia wysokości opłat przypadających na dany lokal jest:
 - 1m² powierzchni użytkowej, ilość
 - zamieszkałych w lokalu osób,
 - wskazania licznika,
 - lokal - dla kosztów konserwacji domofonu, kosztów konserwacji i eksploatacji zbiorczych anten RTV.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi łącznie z pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi i finansowymi oraz wydatkami nadzwyczajnymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 64

1. Opłaty, o których mowa w §§ 62 do 63 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10 – go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu spółdzielczego, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu, przed oddaniem go następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni – nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 62 – 63 Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu. Dochodzenie roszczeń członków od Spółdzielni następuje w drodze postępowania wewnątrzs spółdzielczego lub na drodze postępowania sądowego.
5. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 65

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków i właścicieli nie będących członkami co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 1a. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust.1, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust.1 zdanie drugie stosuje się.
2. Członkowie Spółdzielni osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele, nie będący członkami Spółdzielni

mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 66

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie ,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego rozwiązania umowy o budowę lokalu i ustanowienie do niego prawa

§ 67

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 68

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia , w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 69

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni w szczególności zalega przez okres 6 miesięcy z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – po uzyskaniu prawomocnego orzeczenia w postępowaniu sądowym o zapłatę należności z tytułu zadłużenia,
 - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 6) dewastuje użytkowany przez siebie, albo inny lokal spółdzielczy i urządzenia znajdujące się w budynku,
 - 7) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

§70

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

2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
 - 2) skreślony
 - 3) zbył własnościowe prawo do lokalu w formie cywilno-prawnej (sprzedaż, darowizna) i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 4) skreślony
 - 5) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jego jedyne prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 6) w wyniku orzeczenia sądowego,
 - 7) opuścił lokal wraz z rodziną i nie przebywa w nim co najmniej 6 miesięcy oraz nie poinformował Spółdzielni o aktualnym miejscu pobytu i przyczynach opuszczenia lokalu.
 - 8) utracił z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni własnościowe prawo do lokalu, obciążone hipoteką,
 - 9) utracił wkłady, udziały lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym.
 - 10) zalega z opłatą czynszu i innych opłat z tyt. użytkowania lokalu – przez okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 11) nie wykonuje obowiązków członkowskich,
 - 12) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku po działu majątku na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,

§ 71

2. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni powinien pisemnie powiadomić zainteresowanego o

terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni. Nie zgłoszenie się członka, mimo prawidłowego zawiadomienia

o rozpatrywaniu w porządku obrad posiedzenia Rady Nadzorczej jego sprawy nie hamuje podjęcia uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu.

3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o

wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały.

Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi się Rada Nadzorcza kierowała, uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia, albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art.42 ustawy – prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
5. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w pkt.3 ust.2, biegnie od dnia, w którym odwołanie, powinno być najpóźniej rozpatrzone.
6. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
7. Wykluczenie lub 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 do Walnego Zgromadzenia;
- 2) Bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady;
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 72

W przypadku gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie członek zaskarżył uchwałę do sądu postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA.

A. skreślony

§ 73 - § 75 skreślony

B. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu

§ 76

Własnościowe prawo do lokalu wygasa w trybie przewidzianym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i nin. Statucie.

§ 77

Szczegółowe postanowienia w sprawie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, oraz sposobu postępowania w tym przypadku przez Spółdzielnię i bliskich zmarłego członka zawierają przepisy art. 17¹¹ i 17¹² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 13 ust.6 do 9 Statutu.

§ 78

W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż zgon przed przydzieleniem lokalu:

- 1) byłemu członkowi przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany,
- 2) małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim byłego członka, którzy zamieszkiwali z nim razem, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu w kolejności przysługującej byłemu członkowi.

§ 79

Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasło następuje w trybie i na warunkach określonych w § 73 ust.2 nin. Statutu.

C. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego.

§ 80

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 81

Do lokali użytkowych § 73 ust.2 Statutu stosuje się odpowiednio.

D. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i wartości spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 82 - skreślony

§ 83

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu po zamieszkaniu w nim przez członka, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa
2. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób określony w ust. 1, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
3. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość tego prawa po potrąceniu należności Spółdzielni oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
4. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – dokonuje się na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§ 84

1. Roszczenia o wypłatę wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, stają się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.
2. Spółdzielnia potrąca z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu roszczenie wzajemne wobec członka, któremu te prawa przysługiwały z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu i innych należności przysługujących Spółdzielni np. koszty odnowienia zwalnianego lokalu u, koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego itp.

§ 85

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

VI. GARAŻE

§ 86

1. Spółdzielnia może budować garaże i oddawać je członkom w używanie na zasadzie:
 - 1) spółdzielczego własnościowego prawa do garażu,
 - 2) prawa odrębnej własności
 - 3) najmu
2. Spółdzielcze prawo własnościowe do garażu jest prawem zbywalnym, przechodzącym na spadkobierców i podlegającym egzekucji.
3. Prawo odrębnej własności do garażu jest prawem zbywalnym przechodzącym na spadkobierców i podlegającym egzekucji.

§ 87

Do spółdzielczego własnościowego prawa do garażu ma zastosowanie § 46 Statutu Spółdzielni dotyczący Zasad przeniesienia własności dla posiadaczy własnościowego prawa do lokalu.

§ 88

Przepisy Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio do garaży.

§ 89

1. Garaż może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego.
2. Po wygaśnięciu prawa do garażu członek jest obowiązany opróżnić garaż i przekazać go do dyspozycji Spółdzielni w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa.

§ 90

1. Po opróżnieniu garażu Spółdzielnia zwraca członkowi albo spadkobiercom wkład garażowy w kwocie równej rynkowej wartości garażu, określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego. § 83 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

2. Członek uzyskujący umowę odrębnej własności zwolnionego garażu jest obowiązany wnieść wkład garażowy w kwocie należnej poprzednikowi.

§ 91

Warunki korzystania z garażu – określa umowa, którą Spółdzielnia zawiera z członkiem przed oddaniem garażu w używanie. Umowa ta powinna być zgodna z postanowieniami Statutu oraz szczegółowymi zasadami korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu, uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 92

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w u st. 1, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
 3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyborach uzyskali kolejno największą liczbę ważnie oddanych głosów.
 4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał organów Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
 5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy, określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
 6. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości: 20%Przewodniczący Rady, 15%pozostali członkowie tego organu - minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wynagrodzenie to wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.
 7. Członkowie organów wymienionych w ust.1 nie mogą brać udziału w głosowaniach nad sprawami bezpośrednio ich dotyczącymi.

A. Walne Zgromadzenie.

§ 93

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów prawnych lub przedstawicieli ustaw owych (pełnomocników), a osoby prawne – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż 1 członka. Pełnomocnik nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele organizacji i związków Spółdzielni, a tak że zaproszeni goście
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta . Osoby z których pomocy korzysta członek nie mają prawa zabierania głosu na Walnym Zgromadzeniu.
6. Prawo do zaznajamiania się z materiałami na Walne Zgromadzenie przysługuje tylko członkom Spółdzielni, nie przysługuje ono prawnikom i rzeczoznawcom wskazanym w ust 5.

§ 94

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,

- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań Zarządu sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do członków spółdzielni, Rady 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 /dochodu ogólnego/ lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym odwołań od uchwał Rady, 10) uchwalanie zmian Statutu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) uchwalanie regulaminów: Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
 - 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 15) decydowanie o uchyleniu zawieszania, bądź o odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej, który naruszył zakaz zajmowania się interesami konkurencyjnymi /art. 56 § 3 i 4 Ustawy prawo spółdzielcze.,
2. Przepisu ust.1 pkt 5 niniejszego paragrafu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali mieszkalnych i garaży.

§ 95

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać także Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) przynajmniej 20% członków
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem przyczyny i celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3, powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może zwołać je Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 96

1. O czasie i miejscu oraz porządku obrad Walnego Zgromadzenia wszyscy członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia .
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia, o których mowa w ust.1 i ust.2, następują poprzez umieszczenie zawiadomień w skrzynkach pocztowych przynależnych do lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni oraz poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze Zarządu i w budynkach mieszkalnych na poszczególnych klatkach. Na pisemny wniosek członka Spółdzielni zawiadomienia będą mu wysyłane listami poleconymi lub drogą e-mail na wskazany przez członka adres korespondencyjny lub adres poczty elektronicznej.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

5. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 97

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i sposób jak wyżej. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu można zarządzić głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad. Zwykłą większością głosów może zarządzić głosowanie imienne nad zagadnieniami mogącymi wywołać poważne skutki finansowe dla Spółdzielni i jej członków.
4. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia a także zmienić kolejność rozpatrywanych spraw objętych porządkiem obrad.
5. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków i jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków. Uchwały są podejmowane zwykłą większością, chyba, że Ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
6. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie § 96 ust.1 dokończenia przerwane Walnego Zgromadzenia.
8. zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 98

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
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 jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały we sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia a powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeśli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą do reprezentowania Spółdzielni w sądzie. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu ,o którym mowa w ust.5 ,jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 99

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej przewodniczący, sekretarz asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia. Ponadto Walne Zgromadzenie wybiera Komisje niezbędne dla realizacji porządku obrad.
3. Szczegółowy tryb obrad i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 100

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat.

B. Rada Nadzorcza

§ 101

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba, że nie ponosi winy.
3. Członek Rady Nadzorczej nie może być udziałowcem w spółce działającej na rzecz Spółdzielni „Nasz Dom”.
4. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem winni złożyć do protokołu oświadczenie na piśmie w sprawie: zatrudnienia w Spółdzielni, prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, pozostawania w sporze sądowym wobec Spółdzielni, zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych, liczby kadencji pełnionych w Radzie, a także zobowiązanie, iż zawiadomi odpowiednie organy Spółdzielni i zmianie swojej sytuacji.
6. W przypadku naruszenia zasady konkurencyjności ma zastosowanie art. 56 § 3 i 4 ustawy - prawo spółdzielcze. Walne Zgromadzenie w tej sprawie należy zwołać w terminie określonym w Statucie dla zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia (4 tygodni).

§ 102

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat, w wyborach tajnych, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka Rady następuje także w głosowaniu tajnym.

2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Ponownie do Rady Nadzorczej można kandydować nie wcześniej niż po upływie trzech lat.
3. Do Rady Nadzorczej Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów, a przy równej ilości głosów otrzymanych przez dwóch lub więcej kandydatów dla obsadzenia mandatu zarządza się dodatkowe głosowanie na tych kandydatów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 103

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej Spółdzielni.

§ 104

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana- do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyboru. Za kadencję uważa się również udział w Radzie Nadzorczej poprzez wybory uzupełniające przewidziane w § 106.
2. Ustupający członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować w wyborach do Rady Nadzorczej, na drugą kadencję.

§ 105

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 ważnych głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 106

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w trakcie kadencji wstępuje członek spółdzielni, który na ostatnim Walnym Zgromadzeniu wyborczym kandydował do Rady, uzyskał kolejno największą ilość głosów, lecz ze względu na ilość uzyskanych głosów nie został wybrany do Rady. Uzyskał on status zastępcy członka Rady. Konieczność wyborów uzupełniających w trakcie kadencji zachodzi po wyczerpaniu listy zastępców członków.

§ 107

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między 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,
 - 9) skreślony
 - 10) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów,
 - 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynku,
 - 13) uchwalanie regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
 - 15) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 16) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcy,
 - 17) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 18) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - 19) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 20) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań i przedstawienie go na Walnym Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
 - 21) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczania Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 22) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni, przeprowadzanej przez odpowiednie organizacje i służby i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 23) upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytu w ramach najwyższej sumy zobowiązań uchwalonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 24) uchwalanie szczegółowych zasad wynajmowania i przeznaczenia lokali użytkowych i garaży, finansowanie ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 25) zatwierdzanie składów i regulaminów stałych i czasowych komisji Rady Nadzorczej,
 - 26) organizowanie pomocy członkowskiej i opieki społecznej dla członków Spółdzielni i ich rodzin.
 - 27) ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 108

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał lub w miarę potrzeby.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od daty zgłoszenia wniosku.
4. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane w obecności co najmniej 3 członków.
5. § 113 ust.3 stosuje się do członków Rady Nadzorczej – odpowiednio.

§ 109

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z

głosem doradczym – członkowie Zarządu, przedstawiciele związku, w którym jest Spółdzielnia zrzeszona, oraz zaproszeni goście.

§ 110

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady, w tym: koordynowanie działalności Rady i Komisji.

§ 111

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne Komisje stałe lub czasowe.
2. W razie potrzeby uzyskania fachowej pomocy w załatwieniu sprawy czy rozwiązaniu problemu, Rada Nadzorcza ma prawo – doraźnie – uzupełnić skład Komisji stałej lub czasowej o osoby spoza Rady Nadzorczej.
3. Prezydium i Komisje Rady mają charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej i nie mogą podejmować żadnych wiążących decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 112

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej, określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Zarząd.

§ 113

1. Zarząd składa się z 3 osób w tym: prezesa i jego zastępcy (v-ce prezesa), wybranych przez Radę Nadzorczą. Jeżeli członkami Spółdzielni są osoby fizyczne i osoby prawne, członków Zarządu wybiera się również spośród kandydatów wskazanych przez osoby prawne.
2. Kandydat na Prezesa Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych oraz 5-cio letni staż pracy na stanowisku kierowniczym.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

§ 114

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Członek Zarządu nie może być udziałowcem spółek, działających na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”.
3. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Członkowie Zarządu w momencie wyboru mają obowiązek złożenia oświadczenia, iż nie zajmują się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, oraz zobowiązanie, iż zawiadomią odpowiednie organy Spółdzielni o zmianie swojej sytuacji w tym względzie.
5. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie /Prawo Spółdzielcze/ lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz przydziału lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,

- 3) Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych ,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań w tym: finansowych, oraz przedkładanie do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej a następnie Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami państwowymi, organami administracji rządowej i samorządu gminnego i organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przeniesienia własności nieruchomości i wyodrębnienia lokali w trybie usm.
 - 11) skreślony
 - 12) zawieranie umów o ustanowienie własności odrębnej lokalu,
 - 13) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 14) udzielanie pełnomocnictw,
6. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 115

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

§ 116

1. Oświadczenie woli ze Spółdzielni a składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona /pełnomocnik/.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod pieczętą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni a złożone w jej lokalu pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 117

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie, pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni /lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki/ a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej części – wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 117 a

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako członkowie władz lub wspólnicy przedsiębiorców

- prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne, prze widziane w odrębnych przepisach.
6. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których członek Rady Nadzorczej lub Zarządu:
- 1) prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni w szczególności określonej w § 4 i 5 niniejszego Statutu,
 - 2) zawarł ze Spółdzielnią umowę świadczenie usług lub dostawy.
7. Dokonując wyborów członków Rady Nadzorczej i Zarządu należy uwzględniać kwalifikacje zawodowe i osobowościowe przydatne do pełnienia funkcji członków tych organów.
8. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej i likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

VIII.

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§118

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Spółdzielnia rozlicza działalność bezwynikowo, to znaczy, że różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiąca nadwyżkę lub niedobór, łącznie z pozostałymi kosztami i przychodami operacyjno – finansowymi przechodzi do rozliczenia na rok następny jako nadwyżka lub niedobór z całokształtu działalności Spółdzielni.
2. Nadwyżka bilansowa może być przeznaczona na zasilenie funduszu remontowego lub remont zasobów własnych.
3. Niedobór może być pokryty z: funduszu zasobowego, funduszu udziałowego, innych funduszy celowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
4. O sposobie zagospodarowania nadwyżki bilansowej lub sposobie pokrycia strat decyduje stosowna uchwała Walnego Zgromadzenia.
5. 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. W takim stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
7. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na fundusz remontowy oraz na pokrycia wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystywania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.
8. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 4 ust.3 pkt 4 i 5 a przychodami z opłat, o których mowa w § 62 ust. 1 – 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§119

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) Fundusz udziałowy
 - 2) Fundusz zasobowy
 - 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych, budowlanych i garażowych
 - 4) Fundusz na remonty i konserwacje
 - 5) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych
2. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze celowe.
3. Spółdzielnia tworzy również inne fundusze, do których jest zobowiązana przepisami prawa.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami o których mowa w pkt. 1-5 ust.1 oraz w ustępie 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą

5. Zaciąganie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczanie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali z wiążane są z tą nieruchomością.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (§ 119 ust.1 pkt.4). Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§120

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i sporządza roczne sprawozdania finansowe według zasad określonych w Ustawie o Rachunkowości.
2. Sprawozdania roczne z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowe podlegają badaniu przez Radę Nadzorczą a także mogą być badane przez biegłego rewidenta.
3. Sprawozdania roczne, łącznie ze sprawozdaniem finansowym oraz opinią biegłego rewidenta powinny być wyłożone w siedzibie Spółdzielni przed terminem Walnego Zgromadzenia – do wiadomości członków.
4. Sprawozdania te podlegają zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

§121

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym, wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

VIIIa. LUSTRACJA

§ 121¹

Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Zasady przeprowadzania lustracji określa ustawa – prawo spółdzielcze.

IX.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§122

1. Dotychczasowe przydziały na lokale mieszkalne zachowują moc prawną jako umowa w rozumieniu art. 9 i 17¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. 2. Spółdzielnia w drodze Uchwał Zarządu, sporządzonych w formie pisemnej pod

rygorem nieważności określi przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu we wszystkich nieruchomościach spółdzielni z wyjątkiem wymienionych w art. 40 Ustawy jw.

3. skreślony
4. Organy do tego powołane obowiązane są do uchwalenia wskazanych w Statucie Regulaminów i innych przepisów wykonawczych prawa wewnętrznego, niezbędnych dla realizacji celów statutowych Spółdzielni.

§123

1. W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego i innych ustaw.
2. Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania go w Krajowym Rejestrze Sądowym.