

Tyska Spółdzielnia Mieszkaniowa „OSKARD”

STATUT

(tekst jednolity)

Tychy, lipiec 2025 rok

SPIS TREŚCI

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II.	CZŁONKOWIE	5
	A. Prawa i obowiązki członków	7
	B. Wpisowe i udziały	11
	C. Rozpoznawanie wniosków i doręczanie uchwał	11
	D. Ustanie członkostwa	12
III.	ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH	13
	A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	14
	B. Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego	16
	C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	18
	D. Zamiana mieszkań	20
	E. Używanie lokali i opłaty	20
IV.	NAJEM LOKALI I DZIERŻAWA TERENÓW	28
V.	WKŁADY	29
	A. Wkłady na lokale z nowych inwestycji	29
	B. Wkłady na lokale z odzysku i rozliczenia w razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu	31
VI.	PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI	35
VII.	LOKALE UŻYTKOWE I GARAŻE	36
VIII.	ORGANY SPÓŁDZIELNI	37
	A. Postanowienia ogólne	37
	B. Walne Zgromadzenie	37
	C. Rada Nadzorcza	47
	D. Zarząd	51
	E. Zebrania Grup Członków	53
	F. Rady Osiedli	55
	G. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej, Zarządu i Rady Osiedla	57
IX.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	58
X.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE	60

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: **Tyska Spółdzielnia Mieszkaniowa „OSKARD”**, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Tychy.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2¹) (skreślony),
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków, ich rodzin oraz innych osób,
 - 7) dysponowanie lokalami odzyskanymi, poprzez ustanawianie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokali, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych na rzecz członków, sprzedaży lokali, oddawanie w najem lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - 8) nabywanie terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 9) oddawanie nieruchomości lub ich części w najem lub dzierżawę,
 - 10) prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi,
 - 11) budowanie i nabywanie urządzeń pomocniczych i gospodarczych, infrastruktury technicznej i użytkowej,

- 12) zarządzanie i administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
 - 13) (skreślony),
 - 14) *wykonywanie działalności jako obywatelska społeczność energetyczna w rozumieniu art. 3 pkt 13f) ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne.*
3. *Działalność Spółdzielni obejmuje, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności 2025 (PKD 2025):*
- 1) *wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),*
 - 2) *działalność związana z zarządzaniem nieruchomościami wykonywanym na zlecenie (PKD 68.32.B),*
 - 3) *kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.11.Z),*
 - 4) *roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych (PKD 41.00.A),*
 - 5) *roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych (PKD 41.00.B),*
 - 6) *realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych (PKD 68.12.A),*
 - 7) *realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych (PKD 68.12.B),*
 - 8) *działalność centrów kultury, domów i ośrodków kultury, klubów i świetlic (PKD 90.31.A),*
 - 9) *roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 42.99.Z),*
 - 10) *działalność wspomagającą edukację (PKD 85.6),*
 - 11) *pozostałe formy edukacji sportowej oraz zajęć sportowych i rekreacyjnych (PKD 85.51.Z),*
 - 12) *pozostałe formy edukacji artystycznej (PKD 85.52.Z),*
 - 13) *pozostałą pomoc społeczną bez zakwaterowania, gdzie indziej niesklasyfikowaną (PKD 88.99.Z),*
 - 14) *działalność obiektów sportowych (PKD 93.11.Z),*
 - 15) *pozostałą działalność rozrywkową i rekreacyjną, gdzie indziej niesklasyfikowaną (PKD 93.29.B).*
4. *Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania, o którym mowa w ust. 1, w następującym zakresie:*

- 1) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.00),*
 - 2) wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.3),*
 - 3) transport drogowy towarów (PKD 49.41 Z),*
 - 4) reklama poprzez środki masowego przekazu (PKD 73.12.Z),*
 - 5) doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i pozostałe doradztwo w zakresie zarządzania (PKD 70.20.Z),*
 - 6) działalność wspomagająca ubezpieczenia i fundusze emerytalne, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 66.29.Z),*
 - 7) pozostała działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71.12.B).*
5. Działalność wymieniona w ust. 4 może być prowadzona w ramach osobowości prawnej Spółdzielni, w szczególności poprzez zakłady remontowo-budowlane, usługowe, handlowe, bądź w formie samodzielnych podmiotów. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na cele statutowe.
6. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z właściwymi gminami, organizacjami spółdzielczymi, społecznymi, gospodarczymi i stowarzyszeniami.
- 6¹. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do tych organizacji w szczególności w formie spółdzielni osób prawnych, spółek handlowych i cywilnych oraz zakładać fundacje.
- 6². Organ uprawniony do podjęcia decyzji w przedmiocie wymienionym w ust. 6¹ określa wysokość kapitału lub maksymalną kwotę, którą Spółdzielnia może przeznaczyć na te cele.
7. Spółdzielnia może zakładać oraz przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.
8. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw i niniejszego Statutu.

II. CZŁONKOWIE

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
 - 5) prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
 3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności lub której przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 4¹

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, o której mowa w ust. 1 jest złożenie deklaracji.
Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, datę urodzenia oraz adres zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną jej nazwę, siedzibę i numeru wpisu do właściwego rejestru podmiotów gospodarczych.
Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.
3. W poczet członków przyjmuje Zarząd.
4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od daty złożenia deklaracji. O treści uchwały Zarząd zawiadamia zainteresowanego pisemnie w ciągu 2 tygodni od daty jej podjęcia.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem co najmniej 2 członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
6. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

7. W przypadku odmowy przyjęcia, zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu wraz z pouczeniem. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w terminie 2 miesięcy od daty jego wniesienia, powiadamiając pisemnie o swoim rozstrzygnięciu zainteresowanego wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od podjęcia uchwały. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna i nie przysługuje od niej odwołanie do Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni.

§ 5

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu lub licytacji,
 - 6) wystąpienia innych przypadków określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie terminu nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyznaczonego przez Spółdzielnię na wystąpienie do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, 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.

A. Prawa i obowiązki członków

§ 5¹

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§ 6

1. W zakresie ustalonym postanowieniami ustawy i Statutu członkowi przysługuje prawo:
 - 1) uczestniczenia osobiście lub przez pełnomocnika w Walnym Zgromadzeniu oraz żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego

Zgromadzenia, zamieszczania oznaczonych spraw w porządku obrad, zgłaszania projektów uchwał, a także zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,

- 2) (skreślony),
- 3) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni z tym, że członkami tych organów nie mogą być osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności,
- 4) otrzymania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie,
- 5) zaznajamianie się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, wnioskami polustracyjnymi i informacjami o ich realizacji,
- 6) zaznajamianie się z rocznymi sprawozdaniami z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, a także umowami zawieranymi z osobami trzecimi,
- 7) (skreślony),
- 8) otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
Członek zainteresowany otrzymaniem tych dokumentów zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów; Zarząd wyznacza termin wydania tych dokumentów nie dłuższy niż 14 dni,
- 9) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni zgłoszonych wniosków dotyczących jej działalności,
- 10) przeglądania rejestru członków,
- 11) korzystania na Walnym Zgromadzeniu na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta; osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu,
- 12) udziału w nadwyżce bilansowej,
- 13) korzystania ze świadczeń Spółdzielni w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej,
- 13¹) korzystania ze świadczeń Spółdzielni w zakresie prowadzonej przez nią działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na zasadach określonych w regulaminie, o którym mowa w § 111 ust. 3,
- 14) współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkającymi z pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku zgodnie z ich przeznaczeniem i w sposób nie utrudniający korzystania przez innych mieszkańców,

- 15) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
 - 16) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - 17) (skreślony),
 - 18) żądania zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w Statucie,
 - 19) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 20) zamiany lokalu, o której mowa w § 33,
 - 21) wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 22) korzystania z innych praw określonych w ustawie i Statucie.
2. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów wymienionych w ust. 1 pkt 8 pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd.
 3. Zasady i tryb udostępniania dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 8 określa Zarząd.
 4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 7

Członek jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów, umów zawartych ze Spółdzielnią i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni oraz zdarzeniach mających wpływ na wysokość naliczanych opłat za używanie lokalu np. zmiana liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 3) (skreślony),
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,

- 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu zgodnie z § 47 Statutu,
- 6) pokryć poniesione przez Spółdzielnię koszty nabycia własności gruntów,
- 7) uczestniczyć w ponoszeniu wszelkich kosztów związanych z określeniem przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali,
- 8) pokryć koszty wyceny wartości rynkowej lokalu i wkładu w przypadkach określonych w ustawie i Statucie,
- 9) pokryć koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu bądź przeniesienia na jego rzecz własności lokalu, założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej,
- 9¹) wnieść opłaty na pokrycie kosztów wystawianych przez Spółdzielnię na jego wniosek zaświadczeń, w wysokości ustalonej przez Zarząd,**
- 10) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 12) przestrzegać regulaminu używania lokali i porządku domowego,
- 13) na żądanie Spółdzielni udostępnić zajmowany lokal, jeżeli jest to niezbędne do obciążającego Spółdzielnię przeglądu, remontu, konserwacji, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, bądź w celu przebudowy budynku czy lokalu,
- 14) na żądanie Spółdzielni udostępnić zajmowany lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych, dokonywania ich odczytu i kontroli, inwentaryzacji powierzchni lokalu, a także w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 15) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu, jeśli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 16) uczestniczyć w pokrywaniu strat do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 17) wykonywać inne obowiązki określone w ustawie lub Statucie.

§ 7¹

1. Zawiadomień, wezwań lub indywidualnych informacji kierowanych do członków lub innych osób, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, Spółdzielnia dokonuje poprzez złożenie pisma w oddawczej skrzynce pocztowej lokalu mieszkalnego, którego dotyczą.
2. Członek Spółdzielni lub inna osoba może wskazać na piśmie adres innego lokalu, na który Spółdzielnia ma przekazywać mu zawiadomienia, wezwania lub indywidualne informacje. W przypadku wskazania adresu do doręczeń innego niż

adres lokalu mieszkalnego pozostającego w zasobach Spółdzielni, członek Spółdzielni lub inna osoba, której to dotyczy, zobowiązany jest wnieść opłatę na pokrycie kosztów korespondencji związanej z doręczeniem zawiadomień, wezwań lub indywidualnych informacji w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą.

3. Członek Spółdzielni lub inna osoba może wskazać na piśmie adres poczty elektronicznej, na który Spółdzielnia ma przekazywać mu zawiadomienia, wezwania lub indywidualne informacje oraz pozostałą korespondencję.

B. Wpisowe i udziały

§ 8

1. (skreślony).
2. (skreślony).
3. (skreślony).
4. (skreślony).
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
6. Udziały nie podlegają waloryzacji.
7. Zwrot udziału następuje:
 - 1) na podstawie pisemnego wniosku w terminie 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członkostwo w Spółdzielni ustało,
 - 2) w przypadku posiadania kilku tytułów praw do lokali w Spółdzielni, zwrot udziału dotyczący danego lokalu następuje na pisemny wniosek osoby uprawnionej, w terminie 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym nastąpiło zdarzenie uzasadniające wypłatę oraz został złożony pisemny wniosek,
 - 3) w przypadku wypłaty udziału po zmarłym członku Spółdzielni, wypłata następuje na wniosek spadkobiercy w terminie 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni oraz został złożony pisemny wniosek.
8. (skreślony).

C. Rozpoznawanie wniosków i doręczanie uchwał

§ 9

1. Wnioski członków w sprawach między członkiem a Spółdzielnią skierowane do Zarządu, jeśli ustawa i Statut nie stanowią inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu

dwóch miesięcy od dnia ich złożenia.

O uchwale Zarządu członek powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu 14 dni od jej podjęcia.

2. (skreślony).
3. (skreślony).
4. (skreślony).

§ 10

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, doręcza się członkom i zainteresowanym za pisemnym potwierdzeniem odbioru (z datą) lub listami poleconymi.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany na terenie kraju. Członek zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu.
W przypadku przebywania poza krajem członek zobowiązany jest wskazać pełnomocnika do doręczeń pism w kraju.
Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, bądź nie podjęte w terminie uważa się za doręczone prawidłowo.
3. (skreślony).
4. (skreślony).
5. (skreślony).
6. (skreślony).
7. (skreślony).

D. Ustanie członkostwa

§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

- 7) wystąpienia innych przypadków określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem.
Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 12
(skreślony)

§ 13
(skreślony)

§ 14
(skreślony)

§ 15
(skreślony)

§ 15¹
(skreślony)

§ 16

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 ustania jej osobowości prawnej.

III. ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

§ 17

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 1¹) (skreślony),
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

§ 18

1. (skreślony).
2. (skreślony).
3. (skreślony).
4. (skreślony).
5. (skreślony).
6. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni bądź osoby nie będącej członkiem, na warunkach odrębnej własności lokalu.
W tym celu Spółdzielnia ogłasza w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
Spółdzielnia zawiadamia o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz w siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeń w rejonach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, co najmniej na 21 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na osobę wygrywającą przetarg jest wpłata wartości rynkowej lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
7. Zasady i tryb przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
8. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) osoba o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 19

(skreślony)

§ 20

(skreślony)

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 21

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać osobie fizycznej i należeć do jednej osoby albo do małżonków.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.

§ 22

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Określona w ust. 1 umowa o budowę lokalu powinna nadto zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal, przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu,
 - 4) przewidywany termin realizacji zadania inwestycyjnego, sposób i terminy wniesienia wkładu,
 - 5) przyczyny, sposób i warunki rozwiązania umowy,
 - 6) zasady rozliczania z tytułu wniesionych przez członka środków finansowych na poczet wkładu mieszkaniowego w razie rozwiązania umowy o budowę lokalu,
 - 7) ***dodatkowe warunki i skutki ich niedotrzymania, wymagane w związku z budową lokali przy wykorzystaniu środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub środków z innych podmiotów finansujących lub współfinansujących koszt budowy lokali.***
3. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
4. Spółdzielnia może wypowiadać umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni nie wywiązuje się z zawartej umowy, a w szczególności w zakresie obowiązku określonego w ust. 2 pkt 1 niniejszego paragrafu.

5. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.
6. Zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego następuje po spełnieniu przez członka wszystkich warunków określonych umową o budowę lokalu.
7. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania.

§ 23

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

§ 23¹

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
W przypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 45 ust. 1 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) 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.

§ 24

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.

B. Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego

§ 25

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

2. Określona w ust. 1 umowa o budowę lokalu powinna nadto zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal, przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju położenia lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) przewidywany termin realizacji zadania inwestycyjnego, sposób i terminy wniesienia wkładu,
 - 6) przyczyny, sposób i warunki rozwiązania umowy,
 - 7) zasady rozliczenia z tytułu wniesionych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu środków finansowych na poczet wkładu budowlanego, w razie rozwiązania umowy o budowę lokalu.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 25¹

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 25 Statutu, powstaje ekspektatywa własności.
Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo wniesioną jego częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 26

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności albo na rzecz nabywcy ekspektatywy własności, następuje w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie, w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Postanowienie ust.1 ma zastosowanie, jeżeli osoby, o których mowa w § 25 ust. 1 Statutu spełniły wszystkie warunki określone umową o budowę lokalu.

§ 27

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje na mocy umowy o ustanowienie tego prawa, zawartej w formie aktu notarialnego. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 25 ust 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Koszty zawarcia umowy, koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają osoby, na rzecz których następuje ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 28

1. Umowa o budowę ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 25 ust. 1 Statutu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 25 ust. 2 pkt 1, 5-7 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 29

(skreślony)

§ 30

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. (skreślony).
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
5. (skreślony).
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.
Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości ustalonych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§ 31
(skreślony)

§ 32

1. (skreślony).
2. (skreślony).
3. (skreślony).
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem 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.
5. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio.
6. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli „jest obciążone hipoteką” nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
7. Opróżnienie lokalu, do którego wygasło własnościowe prawo do lokalu następuje według zasad określonych w § 24 Statutu.

§ 32¹

Postanowienia §§ 30 i 32 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach stanowiskowych i garaży wolnostojących.

D. Zamiana mieszkań

§ 33

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić dokonanie zamiany lokali mieszkalnych o statusie lokatorskiego prawa między członkami Spółdzielni oraz innych spółdzielni mieszkaniowych.
2. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.

§ 34

(skreślony)

§ 35

Spółdzielnia może odmówić wyrażenia zgody na zamianę, jeżeli:

- 1) (skreślony),
- 2) z wnioskiem występuje członek po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, a przed dokonaniem podziału majątku wspólnego, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu objęte było tą wspólnością,
- 3) członek nie wywiązuje się z obowiązków statutowych, a w szczególności w zakresie regulowania opłat za używanie lokalu,
- 4) gdy osoba, z którą członek Spółdzielni zamierza dokonać zamiany nie wywiązuje się z obowiązków finansowych wobec dysponenta lokalu.

§ 36

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

E. Używanie lokali i opłaty

§ 37

1. Członek obowiązany jest używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu lub jego części wymaga zgody Spółdzielni, niezależnie od spełnienia warunków wymaganych ustawą Prawo budowlane.
3. Osoba prawna nie może korzystać z lokalu mieszkalnego na cele niemieszkalne bez względu na sposób nabycia prawa do lokalu.
4. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
5. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu, miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

6. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 38

1. Spółdzielnia jest zobowiązana utrzymywać budynki w należyтым stanie technicznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia się ich wartości użytkowych, w celu umożliwienia członkom korzystania z lokali zgodnie z przeznaczeniem.
2. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokalu należą:
 - 1) naprawy i wymiana:
 - a) wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i termostatami,
 - b) wewnętrznej instalacji gazowej do zaworu odcinającego urządzenia odbiorcze wraz z zaworem,
 - c) przewodów instalacji wodociągowej do głównego zaworu odcinającego wraz z tym zaworem,
 - d) przewodów kanalizacji sanitarnej wraz z trójnikiem rozgałęźnym do lokalu – bez przewodów odpływowych urządzeń kanalizacji sanitarnej do tego trójnika,
 - e) zasilającego przewodu instalacji elektrycznej do tablicy elektrycznej znajdującej się wewnątrz lokalu łącznie z tą tablicą, z wyłączeniem bezpieczników/ aparatów zabezpieczających,
 - f) instalacji doprowadzającej sygnał RTV stanowiącej własność Spółdzielni w zakresie podstawowym,
 - g) instalacji dzwonków elektrycznych zasilanych z obwodów administracyjnych – bez osprzętu,
 - h) podłoga na balkonach, loggiach i tarasach związanych z przeciekami pod warunkiem, że nie zostały uszkodzone przez użytkownika lokalu,
 - i) balustrad i elementów ślusarki balkonowej,
 - j) instalacji domofonowej z wyłączeniem unifonów w mieszkaniu,
 - 2) *(skreślony)*,
 - 3) wyposażenie lokali w wodomierze, naprawa, wymiana i ich legalizacja.
3. W przypadku wykonywania przez Spółdzielnię prac remontowych lub modernizacyjnych na częściach wspólnych nieruchomości do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) demontaż i ponowny montaż urządzeń techniczno – sanitarnych kolidujących z wykonywaniem prac remontowych,
- 2) jednorazowe wyposażenie tablicy elektrycznej w lokalu w nowe aparaty zabezpieczające przy jej wymianie lub modernizacji,
- 3) odnawianie ścian wnęk balkonowych i loggii oraz balustrad i innych elementów przy remontach elewacji,
- 4) montaż unifonu w mieszkaniu przy wymianie instalacji domofonowej na instalację nowszej generacji lub przy montażu nowej instalacji domofonowej,
- 5) wymiana podejść kanalizacyjnych (przewodów odpływowych) do urządzeń sanitarnych przy kompleksowej wymianie pionów kanalizacyjnych żeliwnych na wykonane z rur PCV,
- 6) wykonywanie warstwy wykończeniowej posadzek balkonów, loggii i tarasów przy kompleksowych (planowanych w całym budynku lub jego określonej części) remontach płyt balkonowych.

Po wykonaniu robót remontowych Spółdzielnia doprowadza miejsce naprawy do standardowego stanu, nie obejmującego dodatkowego wyposażenia.

§ 39

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Naprawy i wymiany wewnątrz lokalu nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają członków zajmujących te lokale.
3. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw i wymian wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawę i wymianę:
 - a) wewnętrznej instalacji grzewczej przy indywidualnym ogrzewaniu mieszkania tj. grzejniki, przewody, armatura, lokalne źródła ciepła (np. piec gazowy),
 - b) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych – wraz z podłożem,
 - c) okien i drzwi łącznie z drzwiami wychodzącymi na galerię,
 - d) urządzeń techniczno – sanitarnych,
 - e) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych łącznie z odcinkiem odpływu z wanny zainstalowanym w lokalu poniżej, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - f) wewnętrznej instalacji wodociągowej od głównego zaworu odcinającego do urządzeń odbiorczych wraz z tymi urządzeniami,
 - g) wewnętrznej instalacji elektrycznej od tablicy elektrycznej w lokalu,
 - h) tynków ścian i sufitów,
 - i) osprzętu elektroinstalacyjnego tj. bezpieczników lub aparatów

zabezpieczających, gniazdek wtyczkowych, łączników oświetlenia, puszek odgałęźnych itp.,

- j) unifonu – części instalacji domofonowej znajdującej się w mieszkaniu, z zastrzeżeniem § 38 ust. 3 pkt 4,
- 2) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów, drzwi i okien z zachowaniem kolorystyki obowiązującej dla budynku oraz urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych (grzejniki c.o. + instalacja), w celu zabezpieczenia przed korozją,
- 3) odnawianie ścian wnęk balkonowych i loggii oraz malowanie i konserwacja balustrad i elementów ślusarki balkonowej, z zastrzeżeniem § 38 ust. 2 pkt 1i) oraz ust. 3 pkt 3,
- 4) remont podłoża na balkonie, loggii i tarasie z wyjątkiem sytuacji określonych w § 38 ust. 2 pkt 1 h oraz w § 38 ust. 3 pkt 6),
- 5) utrzymanie w należytych stanie technicznym (w tym naprawa i wymiana drzwi) komórki piwnicznej oraz prawidłowe jej zabezpieczenie,

6) (skreślony).

Członek obowiązany jest zapewnić wykonawstwo robót w zakresie instalacji elektrycznych i gazowych przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.

- 4. Poza naprawami, o których mowa w ust. 2 i 3 członek jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy lub osób korzystających z lokalu. Dotyczy to także napraw należących do obowiązków Spółdzielni, a wynikłych z winy członka bądź domowników.
- 5. W razie nie wykonania przez członka obowiązków określonych w ustępach poprzedzających, Spółdzielnia, po bezskutecznym wezwaniu ma prawo wykonać niezbędne prace na koszt członka.
- 6. Członek obowiązany jest zapewnić dogodny dostęp do wodomierzy, w celu ich swobodnej wymiany oraz dokonania odczytów.

§ 40

- 1. Członek nie może bez pisemnej zgody Spółdzielni dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno-użytkowy układ lokalu bądź jego walory użytkowe ani przerabiać instalacji technicznej.
- 2. Zmiana układu funkcjonalnego lokalu oraz zmiana jego przeznaczenia nie powoduje zmiany powierzchni użytkowej lokalu przyjętej w umowie o ustanowienie prawa (w przydziale).

§ 41

- 1. Przed wydaniem lokalu członkowi jak i przy zwalnianiu lokalu, Spółdzielnia sporządza protokół z udziałem członka lub jego pełnomocnika, w którym określa się stan techniczny lokalu, dokonane przeróbki oraz dodatkowe wyposażenie lokalu.

2. W przypadku dokonania przez członka, bez zgody Spółdzielni przeróbek w lokalu, członek obowiązany jest doprowadzić lokal do stanu pierwotnego lub pokryć koszty wykonania tych prac przez Spółdzielnię.
3. W razie nie uczestniczenia członka (uprawnionej osoby) w ustaleniu stanu lokalu, sporządzenie protokołu następuje komisyjnie.

§ 42

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym i technicznym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 2 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.
4. Spółdzielnia nie odpowiada za szkody w elementach dodatkowego wyposażenia będące następstwem koniecznych robót remontowych czy usuwania awarii, obciążających Spółdzielnię.

§ 43

1. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane jest bezpośrednio między osobami: zwalniającą i obejmującą lokal.
2. Jeżeli osoba nowo obejmująca zwalniany lokal nie wyrazi zgody na przyjęcie dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu, członek zwalniający lokal może to wyposażenie usunąć, a w razie pozostawienia dodatkowego wyposażenia lub jego części nie przysługuje mu roszczenie o zwrot jego wartości ani wobec Spółdzielni, ani osoby obejmującej lokal.
3. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

§ 44

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenie zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka,
 - 3) przeprowadzenia obciążającego Spółdzielnię remontu, konserwacji, modernizacji bądź przebudowy lokalu lub budynku, jak również wymiany wodomierzy, dokonania odczytów urządzeń pomiarowych oraz w celu

dokonania wyceny wartości lokalu w przypadkach określonych w Statucie.

2. Członek pozostawiający lokal niezamieszkały przez okres dłuższy niż 1 miesiąc winien wskazać osobę upoważnioną do opieki nad lokalem i udostępnienia lokalu w celu umożliwienia wykonania przez Spółdzielnię obowiązków, o których mowa w ust. 1.
3. Członek odpowiedzialny jest za szkodę wynikłą z niewykonania obowiązków wymienionych w ust. 1 i 2.
- 3¹. Członek obowiązany jest uiszczać opłatę na pokrycie kosztów upomnień i wezwań, przesyłanych w wyniku niezrealizowania obowiązku określonego w ust. 1, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
4. W razie awarii wywołującej szkody lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik członek jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia.
Jeżeli członek jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
5. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność członka lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia członka, z czynności tych sporządza się protokół.
6. Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 45

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
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.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,

eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. 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. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, przez wnoszenie opłat. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 – 4, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, instalacji domofonowej oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 46

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 45 jest ustalana przez Zarząd na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianymi do poniesienia w danym roku.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:

- 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami z uwzględnieniem sposobu wykorzystania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
- 2¹ Spółdzielnia zawiadamia o dokonanym rozliczeniu zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ciepła na cele podgrzania wody, a także rozliczeniu centralnego ogrzewania, składając rozliczenie w oddawczej skrzynce pocztowej.
 3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni,

której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 47

1. Opłaty, o których mowa w § 45 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
Emeryci, renciści oraz osoby pobierające zasiłki przedemerytalne po wykazaniu swego statusu odpowiednim dokumentem, wnoszą opłaty w terminie do ostatniego dnia danego miesiąca.
Za dzień zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 45 ust. 1 – 4:
 - 1) co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego – w przypadku opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni,
 - 2) co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin – w przypadku opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia dokonuje poprzez złożenie pisma w oddawczej skrzynce pocztowej.

3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu oraz właściciele niebędący 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, z wyjątkiem opłat niezależnych, które winny być wnoszone w nowej wysokości.
4. W przypadku uzyskania członkostwa przez osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności do lokalu, związana z tym zmiana wysokości opłat obowiązuje od pierwszego dnia następnego miesiąca po dacie przyjęcia w poczet członków.
Postanowienia ustępu 2 nie stosuje się.

§ 48

1. Za opłaty, o których mowa w § 45, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członkowi Spółdzielni.
3. Obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem opuszczenia lokalu przez członka (osobę uprawnioną) i zamieszkujące w tym lokalu osoby oraz przekazania opróżnionego lokalu Spółdzielni.
4. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.
W uzasadnionych przypadkach Zarząd może zwolnić członka z obowiązku zapłaty odsetek w całości bądź w części.
5. Osoby zalegające z opłatami lub niewykonujące innych obowiązków wobec Spółdzielni – w tym zwłaszcza w zakresie udostępnienia lokalu mieszkalnego w celach określonych w § 44 ust. 1 Statutu – zobowiązane są do zapłaty opłaty na pokrycie kosztów wezwań przesyłanych w wyniku niewykonania tych obowiązków, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
6. Członek nie może potrącać swoich należności z opłat za używanie lokalu.

IV. NAJEM LOKALI I DZIERŻAWA TERENÓW

§ 49

1. Spółdzielnia może oddawać członkom, jak i innym osobom fizycznym pełnoletnim o pełnej zdolności do czynności prawnych i osobom prawnym w najem lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych oraz działki gruntu, a także części powierzchni wspólnego użytku (nieruchomości wspólnych).
2. W najem mogą być oddawane lokale mieszkalne, co do których istnieją trudności w ich przejęciu na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Osoba prawna może być najemcą lokalu mieszkalnego, gdy przeznaczy go na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich pracowników.
4. W przypadku równorzędności ofert pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu przysługuje członkom Spółdzielni.
5. Najemcy lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży zobowiązani są wnieść na rzecz Spółdzielni kaucję dla zabezpieczenia roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy najmu. Wysokość zabezpieczenia, formę i termin jego wniesienia określa Zarząd.
W uzasadnionych przypadkach Zarząd jest uprawniony do odstąpienia od żądania wniesienia kaucji.
6. W kwestiach nie uregulowanych w Statucie i wiążącej strony umowie najmu zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
7. Postanowienia zawarte w niniejszym paragrafie mają odpowiednie zastosowanie do oddawania w dzierżawę terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem ust. 8.
8. O przeznaczeniu wolnego terenu do oddania w dzierżawę w celu zabudowy

obiektami trwale związanymi z gruntem decyduje Rada Nadzorcza określająca tryb wyłonienia dzierżawcy oraz istotne warunki dzierżawy.

V. WKŁADY

A. Wkłady na lokale z nowych inwestycji

§ 50

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal.
3. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba wymieniona w ust. 1 i 2 jest zobowiązana do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal, zgodnie z warunkami wynikającymi z wiążącej Spółdzielnię umowy kredytowej i obowiązujących przepisów w zakresie spłaty kredytu.
4. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na dany lokal.
5. Wysokość i sposób wniesienia wkładu określa Zarząd.
6. (skreślony).

§ 50¹

(skreślony)

§ 50²

(skreślony)

§ 51

A. (skreślony)

1. Spółdzielnia podejmuje zadania inwestycyjne na podstawie uchwały Rady Nadzorczej określającej założenia organizacyjno – finansowe inwestycji, zawierające:
 - 1) zakres rzeczowy inwestycji za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),

- 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
- 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienek, podłogi),
- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno użytkowych (atrakcyjność),
- 7) zasady rozliczeń pomiędzy członkami a Spółdzielnią w związku z rozwiązaniem umowy o budowę lokalu.

Założenia organizacyjno finansowe danej inwestycji stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkiem.

2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wysokości wymaganego wkładu (kosztu budowy) dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - przy zawarciu umowy o budowę lokalu – na podstawie dokumentacji techniczno-kosztorysowej,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali zawieranych z członkami wysokości i terminów wniesienia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica między wysokością wstępnie ustalonego wkładu, a ostatecznymi kosztami budowy lokalu, uprawnionym lub zobowiązanym z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

§ 52

1. Członek obowiązany jest wnieść w całości wkład przed objęciem lokalu w terminie określonym w umowie i Statucie.
2. Wnoszenie wkładu przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez niego części wkładu.

B. Wkłady na lokale z odzysku i rozliczenia w razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu

§ 53

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa, zgodnie z § 55¹ ust. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 55¹ ust. 2 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
W takim przypadku należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy ustala się w wysokości zwaloryzowanej według wartości rynkowej lokalu, przy czym nie uwzględnia się długu, o którym mowa powyżej.
4. (skreślony).
5. Członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść w całości wkład przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z tym, że w przypadku osoby realizującej roszczenie z art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, termin wniesienia wkładu nie powinien być dłuższy niż 6 miesięcy od daty przyjęcia osoby w poczet członków.
6. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może wyrazić zgodę na wniesienie wkładu w dłuższym terminie.

§ 53¹

W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu, pozostała część wkładu staje się natychmiast wymagalna.

§ 54

1. Osoba uzyskująca prawo odrębnej własności do lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo lub spółdzielcze własnościowe prawo, na podstawie przetargu zorganizowanego przez Spółdzielnię wnosi wartość rynkową lokalu, ustaloną w wyniku przetargu.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi w całości przed uzyskaniem prawa odrębnej własności, wartość rynkową lokalu ustaloną w wyniku przetargu.
3. Koszty wyceny wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto - księgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 55

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną na dzień opróżnienia lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być jednak wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań, o których mowa w § 22 ust. 2 pkt 1, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy oraz kwoty zaległych opłat o których mowa w § 45 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal.
3. Koszt wyceny wartości rynkowej lokalu obciąża członka, któremu wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
4. (skreślony).
5. (skreślony).

§ 55¹

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 18 Statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóźnienia lokalu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 45 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz odsetkami.

§ 55²

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z realizacją zamiany mieszkania na inne mieszkanie o statusie lokatorskiego prawa, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu ustalonej na dzień wygaśnięcia prawa.

W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 56

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną na dzień opróżnienia lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być jednak wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. (skreślony)

§ 57

1. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wartości lokalu, o których mowa w § 55 i § 56 jest opróżnienie lokalu (§ 24 Statutu).
2. Wypłata należności, o których mowa w § 55 i § 56, następuje w terminie jednego miesiąca od ustanowienia prawa odrębnej własności i przeniesienia tego prawa na rzecz nabywcy wyłonionego w drodze przetargu, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni regulaminem.
3. Wypłata należności spadkobiercom uzależniona jest od przedłożenia dowodu nabycia do niej prawa.

4. W przypadku zgłoszenia przez osoby bliskie byłego członka Spółdzielni roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, stosownie do art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wypłata osobie uprawnionej należności z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje w terminie 2 miesięcy od ustanowienia lokatorskiego prawa dla osoby bliskiej.
5. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w art. 15 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia wypłaca byłemu członkowi lub jego spadkobiercom należność z tytułu wniesionego wkładu lub jego części, wyliczoną według wartości rynkowej lokalu ustalonej na dzień ustania członkostwa – odpowiednio do art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w terminie 2 miesięcy od tych zdarzeń.
6. W razie rozwiązania – z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni - umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, bądź prawo odrębnej własności, Spółdzielnia zwraca (o ile nie nastąpiło zbycie ekspektatywy prawa odrębnej własności) osobie uprawnionej wniesione środki na wkład, ustalone według wartości rynkowej lokalu w budowie w terminie 2 miesięcy od dnia rozwiązania umowy.
7. Jeżeli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 6 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należność z tytułu wniesionych środków na wkład zwracana jest w terminie 14 dni od dokonania wpłaty przez nowego członka, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

§ 58

Spółdzielnia potrąca z należności, o których mowa w § 55¹ i § 57 przysługujących osobom uprawnionym wzajemne roszczenia Spółdzielni, a w szczególności z tytułu niewniesionych opłat za używanie lokalu wraz z należnościami ubocznymi, kosztów ustalenia wartości rynkowej lokalu, niewniesionych wymagalnych rat kredytu wraz z odsetkami, niewniesionej części wkładu z tytułu wykonanej modernizacji budynku, kosztów orzeczenia i wykonania eksmisji.

§ 59

1. Jeżeli ustawa lub Statut używa pojęcia "wartość rynkowa lokalu", należy rozumieć, że jest to wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału I ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. (skreślony).
3. (skreślony).

§ 60

Wycenę wartości lokalu w przypadku rozliczeń z osobami uprawnionymi w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, ustaniem członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, określenia wysokości wkładu przy ustanawianiu spółdzielczego prawa i prawa odrębnej własności lokali, do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu - zleca rzeczoznawcy Spółdzielnia na koszt tych osób.

§ 60¹
(skreślony)

§ 60²
(skreślony)

§ 60³
(skreślony)

VI. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

§ 61

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 22 ustęp 2 punkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) (skreślony),
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 45.
2. Wpłat, o których mowa w ust. 1 członek winien dokonać w terminie wyznaczonym przez Zarząd.
3. Warunki finansowe przeniesienia własności lokali obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1996 r. nr 5 poz. 32 z późniejszymi zmianami) - określa ta ustawa.

§ 62
(skreślony)

§ 63

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 45.

2. Wpłat, o których mowa w ust. 1 członek obowiązany jest dokonać w terminie wyznaczonym przez Zarząd.

§ 64

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 63 ust. 1 w wyznaczonym przez Zarząd terminie.

§ 65

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umów, o których mowa w §§ 61, 63 i 64 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu (udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego).

§ 66

Roszczenie w zakresie przeniesienia własności lokali można wносить po powstaniu faktycznych i prawnych możliwości ustanawiania prawa odrębnej własności lokali, tj. po uprawomocnieniu się uchwały Zarządu Spółdzielni, określającej przedmiot odrębnej własności lokali stosownie do art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

VII. LOKALE UŻYTKOWE I GARAŻE

§ 67

1. Spółdzielnia może ustanawiać odrębną własność lokali użytkowych i garaży w nowo realizowanych zadaniach inwestycyjnych. Umowy o budowę tych lokali zawierane są w pierwszej kolejności z członkami, którym przysługują prawa do lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni, w kolejności złożenia ofert.
2. Odzyskany lokal użytkowy lub garaż, co do których wygasło spółdzielcze własnościowe prawo, Spółdzielnia może zadysponować na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
- 2¹. Spółdzielnia może ustanawiać odrębną własność garażu będącego w najmie.
3. Członek obowiązany jest opróżnić lokal użytkowy (garaż) w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu (garażu).
4. Do lokali użytkowych i garaży mają zastosowanie odpowiednie postanowienia niniejszego Statutu dotyczące lokali mieszkalnych, a w szczególności w zakresie zawierania umów o budowę, spółdzielczego własnościowego prawa, odrębnej własności lokali, wnoszenia i rozliczeń z tytułu wkładu oraz obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali.

VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. Postanowienia ogólne

§ 68

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Zebrania Grup Członków,
 - 5) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni wymienionych ust. 1 pkt 2, 3 i 5 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organu Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Z zastrzeżeniem § 77 ust. 17 oraz § 101 ust. 12, w przypadku gdy dwóch lub więcej kandydatów otrzymało taką samą liczbę głosów, co powoduje przekroczenie liczby miejsc w organie, wobec wszystkich tych osób przeprowadza się dodatkowe głosowanie.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub Statut stanowią inaczej.
Przy obliczaniu zwykłej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, w pozostałych przypadkach uwzględnia się głosy za, przeciw i wstrzymujące.
5. (skreślony).
6. Tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez ten organ określa Statut, a pozostałych organów określa Statut i przewidziane w nim regulaminy tych organów.

B. Walne Zgromadzenie

§ 69

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie dzieli się na części, ponieważ liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób.
3. Podziału na części każdorazowo dokonuje Rada Nadzorcza ustalając zasady zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

4. Jako podstawowe kryterium przynależności do danej części Walnego Zgromadzenia przyjmuje się położenie lokalu, garażu, miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności (udziału we współwłasności).
5. (skreślony).
6. W sytuacji, gdy członkowi przysługuje prawo do dwóch lub większej ilości lokali położonych na terenie objętym różnymi częściami Walnego Zgromadzenia, członek winien wskazać (pisemnie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej) w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu, tę część Walnego Zgromadzenia, do której będzie przynależeć. W razie przysługiwania praw do lokali o różnym przeznaczeniu, przynależność do danej części Walnego Zgromadzenia określać będzie położenie lokalu mieszkalnego. W przypadku braku wskazania przez członka, zaliczenia dokonuje Spółdzielnia.

§ 70

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
- 1¹. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka i brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.
- 1². Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu danej części Walnego Zgromadzenia.
- 1³. ***Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać między innymi: imię i nazwisko pełnomocnika oraz dane członka udzielającego pełnomocnictwa (imię i nazwisko, adres lokalu z którym związane jest członkostwo). Pełnomocnictwo powinno być podpisane przez członka udzielającego pełnomocnictwa i złożone w siedzibie Spółdzielni co najmniej na trzy dni robocze przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.***
- 1⁴. W razie przysługiwania członkowi praw do dwóch lub większej ilości lokali, położonych na terenie objętym różnymi częściami Walnego Zgromadzenia, członek udzielający pełnomocnictwa winien wskazać (pisemnie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej), w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu, tę część Walnego Zgromadzenia, do której będzie przynależeć, z tym, że w razie przysługiwania praw do lokali o różnym przeznaczeniu, przynależność do danej części Walnego Zgromadzenia określać będzie położenie lokalu mieszkalnego. W przypadku braku wskazania przez członka, zaliczenia dokonuje Spółdzielnia.
- 1⁵. Pełnomocnik niebędący członkiem Spółdzielni nie może kandydować ani zostać wybranym do Prezydium oraz do komisji Walnego Zgromadzenia.
- 1⁶. Lista pełnomocnictw danej części Walnego Zgromadzenia podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad tej części.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

3. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu poprzez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych. Osoby takie nie mogą być członkami organów Spółdzielni.
4. Każdy członek Spółdzielni ma prawo uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia i przysługuje mu jeden głos.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Zarząd w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą. Członkowie Rady Nadzorczej mają prawo uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Jeśli zachowanie członka lub pełnomocnika uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwiać będzie prowadzenie obrad, członek taki lub pełnomocnik może być wyproszony lub usunięty z sali obrad.

§ 71

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej 1 raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 nie mniej jednak niż 3 członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 72

1. ***O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków Spółdzielni na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie pisemnych zawiadomień na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w klatkach schodowych budynków Spółdzielni, w siedzibach rejonów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.***
2. Związek Rewizyjny oraz Krajową Radę Spółdzielczą zawiadamia się o czasie, miejscu i porządku obrad na piśmie w terminie, o którym mowa w ust. 1.

3. 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.

W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 73

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków, w terminach i w sposób określony w ustawie i Statucie.
2. Uchwała, niezależnie od jej przedmiotu, może być skutecznie podjęta bez względu na liczbę członków uczestniczących w głosowaniu nad tą uchwałą (kworum) z zastrzeżeniem ust. 3.
3. W sprawach: likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej 1/20 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. ***Członkiem uczestniczącym w Walnym Zgromadzeniu jest osoba biorąca udział w głosowaniu.***
Warunek ten uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na daną część Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
Za datę uchwały przyjmuje się datę ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem należących do kompetencji Walnego Zgromadzenia, wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej, delegatów na zjazd związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

6. Żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad oraz projekty uchwał 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 pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

W tym samym terminie zawiadamia się członków Spółdzielni o uzupełnionym porządku obrad poprzez wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń znajdujących się w siedzibie Spółdzielni i w siedzibach rejonów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zamieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni.

7. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 74

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 przez członka lub Zarząd Spółdzielni – w trybie określonym w art. 42 ustawy – Prawo spółdzielcze.

§ 75

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca, a w razie ich nieobecności inny członek Rady Nadzorczej przez nich upoważniony.
2. Otwierający obrady zarządza wybory Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący i sekretarz. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Po objęciu swych funkcji przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia przedstawia porządek obrad.
4. ***Każda część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów wybiera Komisję Mandatowo – Skrutacyjną w składzie co najmniej 3 osób, której zadaniem jest:***
 - 1) *sprawdzenie listy obecności,*
 - 2) *zbadanie ważności pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni oraz mandatów przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub całkowicie jej pozbawionych,*
 - 3) *stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,*
 - 4) *obliczanie wyników głosowania i ich ogłaszanie,*
 - 5) *wykonywanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowania.****Członkiem Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej nie może być kandydat do Rady Nadzorczej.***

5. ***Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Z czynności komisji sporządza się protokół, który podpisują wszyscy jej członkowie, a przewodniczący komisji składa danej części Walnego Zgromadzenia sprawozdanie.***
6. Ustalenia komisji zapadają zwykłą większością głosów.
7. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska.
8. ***Jeżeli liczba obecnych członków na danej części Walnego Zgromadzenia nie przekracza 15 osób, dopuszcza się odstąpienie od wyboru Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej. W takiej sytuacji, zadania komisji wypełniać będzie wybrane Prezydium. Decyzję w tej sprawie podejmuje zwykłą większością głosów dana część Walnego Zgromadzenia – poprzez przeprowadzenie głosowania.***

§ 76

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się; za zgodą większości obecnych dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
Na zarządzenie Przewodniczącego zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.
2. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
3. (skreślony).
4. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos.
Przewodniczący może nie udzielić lub odebrać głos osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
5. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się.
Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
 - 1) głosowania,
 - 2) przerwania dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy mówców,
 - 4) ograniczenia czasu przemówień,
 - 5) zarządzenia przerwy,
 - 6) (skreślony).

6. Wnioski formalne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden ”za” i jeden ”przeciw”.
7. W przypadkach uniemożliwiających prowadzenie obrad jakiegokolwiek części Walnego Zgromadzenia, obrady mogą być przerwane na podstawie uchwały podjętej przez daną część Walnego Zgromadzenia, określającej równocześnie termin kontynuowania przerwanych obrad.
8. Projekty uchwał poddaje pod głosowanie Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 77

1. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni jako pełnomocnicy osób prawnych.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady. Ponowny wybór na członka Rady Nadzorczej może nastąpić po przerwie trwającej co najmniej 1 kadencję.
4. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez 2 ostatnie kolejne kadencje z zastrzeżeniem ust. 5.
5. ***W wyborach uzupełniających do Rady Nadzorczej nie może kandydować osoba, której odwołanie spowodowało konieczność przeprowadzenia wyborów uzupełniających.***
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają w jej siedzibie członkowie Spółdzielni w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie kandydatów powinno być poparte przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
7. Zgłoszenie kandydatów odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia, nazwiska i adresu zamieszkania kandydata,
 - imienia, nazwiska i adresu zamieszkania osób zgłaszających.
8. Kandydat powinien przed upływem terminu określonego w ustępie 6 stawić się osobiście w siedzibie Spółdzielni w celu:
 - 1) złożenia pisemnej zgody na kandydowanie,
 - 2) wskazania okręgu wyborczego w którym będzie kandydował w przypadku posiadania kilku praw do lokali w różnych okręgach,
 - 3) złożenia oświadczenia odnośnie nie prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni (art. 56 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze) oraz braku przeszkód o których mowa w art. 57 tej ustaw,

- 4) złożenia oświadczenia o braku zaległości w opłatach za używanie lokalu mieszkalnego/garażu wraz z wyrażeniem zgody na zweryfikowanie oświadczenia i podanie informacji w tym zakresie na Walnym Zgromadzeniu. W przypadku braku takiego oświadczenia lub zgody na jego weryfikację, Spółdzielnia upoważniona jest do poinformowania o tym fakcie Walne Zgromadzenie.
9. Kartę wyborczą sporządza Zarząd Spółdzielni, na której umieszcza się oznaczenia okręgów wyborczych odpowiadających obszarowi działalności Rejonów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Pod oznaczeniem każdego okręgu podaje się alfabetycznie nazwiska i imiona kandydatów posiadających prawo do lokalu w danym okręgu wyborczym.
- Kandydat posiadający kilka praw do lokali położonych w różnych okręgach, ma prawo kandydować tylko w jednym okręgu wyborczym wskazanym przez siebie.
- 9¹. Liczbę mandatów do Rady Nadzorczej dla każdego okręgu wyborczego ustala Rada Nadzorcza, stosownie do liczby członków należących do danego okręgu wyborczego w dniu 1 stycznia tego roku, w którym przeprowadza się wybory przy zachowaniu zasady, że na każdy okręg wyborczy przypada co najmniej 1 mandat.
- 10. Kandydaci do Rady Nadzorczej mają prawo zaprezentować się osobiście członkom Spółdzielni podczas obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia.**
11. Karty wyborcze wydaje się członkom uczestniczącym w Walnym Zgromadzeniu na podstawie mandatów.
12. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
13. Głosujący stawia na karcie do głosowania znak "x" w kratce z lewej strony obok nazwiska kandydata na którego oddaje swój głos w każdym okręgu wyborczym.
14. Głos jest nieważny w danym okręgu wyborczym, jeżeli postawiono więcej znaków „x” niż miejsc w tym okręgu.
Dopisanie na karcie wyborczej dodatkowych nazwisk albo poczynienie innych dopisków lub przekreśleń nie wpływa na ważność oddanych na niej głosów.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna danej części Walnego Zgromadzenia, która z czynności tych sporządza protokół.
- 16. Członkami Rady Nadzorczej zostają kandydaci z danego okręgu wyborczego w liczbie określonej zgodnie z ust. 9¹, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkiem uczestniczącym w Walnym Zgromadzeniu jest osoba biorąca udział w głosowaniu.
Dwaj kandydaci z każdego okręgu wyborczego, którzy nie zostali członkami Rady Nadzorczej, a którzy w danym okręgu wyborczym otrzymali spośród kandydatów niewybranych do Rady Nadzorczej kolejno największą liczbę głosów, są zastępcami członka Rady Nadzorczej w danym okręgu wyborczym.
Do ustalenia wyniku wyborów i ich ogłaszania stosuje się § 79 ust. 3.**

17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, a powoduje to przekroczenie liczby miejsc w Radzie, wybranym członkiem Rady Nadzorczej zostaje członek o najdłuższym stażu członkowskim.
Postanowienie to ma odpowiednie zastosowanie do zastępców członka Rady Nadzorczej.
- 17¹. W przypadku braku kandydatów w danym okręgu wyborczym bądź mniejszej liczby kandydatów niż ustalona przez Radę Nadzorczą liczba mandatów, wybranym członkiem Rady Nadzorczej w tym okręgu zostaje zastępca członka Rady Nadzorczej o najdłuższym stażu członkowskim, wybrany w innym okręgu wyborczym.
18. Stwierdzenie wyników wyborów lub odwołania członka Rady Nadzorczej następuje w formie uchwały.
19. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie, w trybie przewidzianym dla wyboru członka Rady.

§ 78

Postanowienia § 77 ustęp 1 i ustępy od 6 do 18 mają odpowiednio zastosowanie przy wyborach delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegatów na Zjazd Przedkongresowy z tym, że nie tworzy się okręgów wyborczych.

§ 79

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte Statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.
2. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad.
3. W terminie nie dłuższym niż 7 dniowym od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia Przewodniczący, a w razie nieobecności sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia dokonują, na podstawie protokołów z tych części ustaleń w przedmiocie czy i o jakiej treści uchwały Walnego Zgromadzenia zostały podjęte.
Z powyższych ustaleń sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący (w razie nieobecności sekretarze) wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
O podjętych uchwałach Zarząd Spółdzielni zawiadamia członków Spółdzielni poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz siedzibach Rejonów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w terminie 7 dni od sporządzenia protokołu, o którym mowa wyżej, a także zawiadamia w najbliższym wydaniu gazety „OSKARD”.

§ 80

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Zgromadzenia.

2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia tej części Zgromadzenia.
3. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
4. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół, o którym mowa w § 79 ust. 3.
5. Za stronę techniczno - administracyjną Walnego Zgromadzenia, w tym za sporządzenie protokołów i ich udostępnienie członkom odpowiada Zarząd Spółdzielni.

§ 81

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z zastrzeżeniem odrębnych unormowań zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie utworzenia lub przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, jak również w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji,
- 6¹) podejmowanie uchwał w sprawie ustanowienia fundacji,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) (skreślony),
- 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) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegatów na Zjazd Przedkongresowy poprzedzający Kongres Spółdzielczości,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Rady Nadzorczej i jego zmian,
- 15) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni nie wymienionych w Statucie,
- 16) (skreślony),
- 17) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 18) uchwalanie Zasad Etyki Samorządowej,
- 19) (skreślony).

C. Rada Nadzorcza

§ 82

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 83

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Członków Rady Nadzorczej i zastępców członka wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 84

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana – do odbywanego w trzecim roku kadencji Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

§ 85

1. 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 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. O czasie i miejscu posiedzenia organu, na którym ma być rozpatrzona sprawa odwołania członka Rady Nadzorczej, zawiadamia się zainteresowanego członka Rady w terminach zawiadomień określonych w Statucie.
3. Zrzeczenie się mandatu jest skuteczne z upływem jednego miesiąca od daty wpływu do Spółdzielni pisemnego oświadczenia o rezygnacji z mandatu.

§ 86

1. *Na miejsce członka Rady Nadzorczej wybranego z danego okręgu wyborczego, który utracił mandat przed upływem kadencji, wchodzi w skład Rady Nadzorczej zastępca członka wybrany z tego samego okręgu wyborczego, na którego oddano najwyższą liczbę głosów.
W przypadku braku zastępcy w tym okręgu, do Rady Nadzorczej wchodzi zastępca o najdłuższym stażu członkowskim z innego okręgu wyborczego.*
2. W przypadku niemożności uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w sposób przewidziany w ust.1, najbliższe coroczne Walne Zgromadzenie dokona wyboru uzupełniającego.
3. Kadencja członków Rady Nadzorczej, którzy uzupełnili skład Rady zgodnie z ust. 1 i 2, trwa do końca kadencji Rady Nadzorczej.

§ 87

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej 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, oddania w dzierżawę terenów, o których mowa w § 49 ust. 8 Statutu,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych lub występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu i Rad Osiedli,
 - 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 oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 9) (skreślony),

- 10) (skreślony),
- 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w ustawie lub Statucie,
- 12) prowadzenie na wniosek Zarządu rozmów z dłużnikami,
- 12¹) opiniowanie na wniosek Zarządu wystąpienia przez Spółdzielnię:
 - do sądu o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - z wnioskiem o wszczęcie egzekucji z nieruchomości,
- 13) żądanie przeprowadzenia lustracji, uczestniczenie w niej oraz nadzór nad wykonywaniem ustaleń i wniosków polustracyjnych,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie poddania badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości rocznych sprawozdań finansowych wraz ze wskazaniem biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych,
- 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 16) ustalanie liczby części i zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie liczby mandatów do Rady Nadzorczej dla każdego okręgu wyborczego, zgodnie z § 77 ustęp 9¹,
- 17) uchwalanie regulaminów Zarządu, Rad Osiedli i Komisji Rady Nadzorczej,
- 18) uchwalanie regulaminu używania lokali i porządku domowego,
- 19) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali,
- 20) uchwalanie regulaminu określającego zakres działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, zasady rozliczania kosztów tej działalności oraz ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu,
- 21) uchwalanie regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 22) uchwalanie regulaminu funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 23) uchwalanie regulaminu zlecania robót budowlanych, remontowych, usług i dostaw materiałowych,
- 24) podejmowanie uchwał w sprawie założeń organizacyjno-finansowych inwestycji,
- 24¹) wyrażanie zgody na podejmowanie przez Spółdzielnię działalności jako obywatelska społeczność energetyczna.**
- 25) (skreślony),
- 26) opiniowanie projektów regulaminów oraz innych uchwał przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu do uchwalenia,
- 26¹) nadzorowanie działalności Rad Osiedli,

27) inne uprawnienia przewidziane w Statucie.

2. W celu wykonywania swoich zadań 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.

§ 88

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje Przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej w terminie do 7 dni od daty sporządzenia protokołu, o którym mowa w § 79 ust. 3. W razie nieobecności Przewodniczącego ustępującej Rady Nadzorczej, posiedzenie zwołuje jego zastępca - w przypadku nieobecności Przewodniczącego i jego zastępcy, posiedzenie zwołuje członek Rady Nadzorczej o najdłuższym stażu członkowskim.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności z-ca przewodniczącego - co najmniej raz na miesiąc.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku
4. O czasie, miejscu i porządku obrad Rady Nadzorczej zawiadamia się członków Rady pisemnie przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości zgodnie z ust. 4, chyba, że w stosunku do danej sprawy wniesionej obowiązek ten będzie uchylony większością 2/3 oddanych głosów.
6. Postanowienia ust. 4 i 5 nie mają zastosowania w przypadku zaistnienia konieczności niezwłocznego rozpatrzenia sprawy przez Radę Nadzorczą.

§ 89

W posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście.

§ 90

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium w składzie: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz – z zadaniem organizowania pracy Rady.

§ 91

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona komisje stałe lub czasowe ustalając zakres ich działania.

§ 92

W razie sprzeczności interesów Spółdzielni z osobistymi interesami członka Rady

Nadzorczej, jego małżonka, krewnych i powinowatych do drugiego stopnia, członek Rady Nadzorczej winien wstrzymać się od głosowania albo udziału w rozstrzygnięciu takich spraw.

§ 93

Pozostałe sprawy związane z trybem obradowania i podejmowania uchwał oraz organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

D. Zarząd

§ 94

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym prezesa i jego zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą.
Członkiem Zarządu może być osoba niebędąca członkiem Spółdzielni.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać wiedzę i umiejętności niezbędne do kierowania i organizowania pracy w spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie następuje większością 2/3 głosów.
4. Członek Zarządu może zrzec się funkcji członka Zarządu. Zrzeczenia dokonuje się na piśmie lub ustnie do protokołu Rady Nadzorczej.
Zrzeczenie się jest skuteczne z chwilą zapoznania się z jego treścią przez Radę Nadzorczą, z tym, że członkostwo w Zarządzie ustaje w terminie ustalonym przez Radę Nadzorczą, nie później jednak niż w terminie jednego miesiąca kalendarzowego od daty zapoznania się Rady Nadzorczej z treścią zrzeczenia.
5. (skreślony).

§ 95

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 96

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów o budowę lokali i ustanawianie spółdzielczych praw do lokali i prawa odrębnej własności lokali,
 - 2) zawieranie umów o najem lokali i garaży, części budynków, dzierżawy terenu,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

- 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie sprawozdań rocznych, sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 9) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw,
 - 11) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 12) podejmowanie decyzji o ustaleniu i zmianie wysokości opłat za używanie lokali,
 - 13) podejmowanie uchwał w przedmiocie rozliczenia kosztów inwestycji, ustalania wysokości wkładów i sposobu ich wnoszenia,
 - 14) podejmowanie decyzji o tworzeniu odpisów aktualizujących należności oraz uznaniu należności za nieściągalne,
 - 15) uchwalanie zakładowego układu zbiorowego pracy, regulaminu pracy oraz ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni,
 - 16) zawieranie umów o zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków,
 - 17) wydawanie jednolitego tekstu Statutu Spółdzielni i regulaminów.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 97

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu 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 określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 98

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie 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 organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

E. Zebrania Grup Członków

§ 99

1. Zebranie Grupy Członków tworzą członkowie Spółdzielni uprawnieni do lokali usytuowanych na terenie działania Rejonu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, określonego w strukturze Spółdzielni.
Członek, któremu przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu może uczestniczyć według własnego wyboru w Zebraniu Grupy Członków właściwej dla położenia jednego z tych lokali.
2. Zebranie Grupy Członków jest organem Spółdzielni zwoływanym w celu wyboru i odwołania członków Rady Osiedla, działającej na terenie danej grupy.
3. Zebranie Grupy Członków zwołuje Zarząd zawiadamiając członków grupy o czasie, miejscu i porządku obrad poprzez wywieszenie pisemnych zawiadomień na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w siedzibach rejonów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz w klatkach schodowych budynków Spółdzielni zlokalizowanych na terenie obejmującym grupę członków odpowiadającą danemu rejonowi gzm – przynajmniej na 14 dni przed datą zebrania.

§ 100

1. Zebranie Grupy Członków jest zdolne do obradowania bez względu na liczbę obecnych członków.
2. Zebranie otwiera członek Zarządu.
3. Zebranie wybiera Przewodniczącego i Sekretarza oraz Komisję Skrutacyjno-Wyborczą w składzie co najmniej 3 osób.
4. Do zadań Komisji Skrutacyjno-Wyborczej należy: stwierdzenie prawidłowości zwołania Zebrania Grupy Członków, sprawdzenie kompletności listy obecności, sporządzenie listy kandydatów do Rady Osiedla, wykonywanie czynności technicznych związanych z obsługą głosowania, w tym obliczanie wyników głosowania i ich ogłaszanie.
5. Komisja wybiera ze swego składu Przewodniczącego i Sekretarza i z dokonanych czynności sporządza protokół podpisany przez członków komisji.

§ 100¹
(skreślony)

§ 100²
(skreślony)

§ 101

1. Kandydatów do Rady Osiedla zgłaszają ustnie członkowie Spółdzielni uczestniczący w Zebraniu Grupy Członków w czasie wyznaczonym przez Przewodniczącego Zebrania.
2. Członkowie Komisji Skrutacyjno-Wyborczej nie mogą kandydować do Rady Osiedla.
3. Kandydat na Członka Rady Osiedla winien na Zebraniu wyrazić zgodę na kandydowanie oraz złożyć informację odnośnie:
 - 1) zatrudnienia w Spółdzielni,
 - 2) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, o której mowa w art. 56 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze,
 - 3) braku przeszkód, o których mowa w art. 57 ustawy – Prawo spółdzielcze,
 - 4) zalegania z wnoszeniem opłat za używanie lokalu.

Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.

4. W przypadku nieobecności kandydata na Zebraniu, zgoda kandydata jak również informacje, o których mowa w ust. 3 winny być wyrażone na piśmie.
5. W wyborach uzupełniających do Rady Osiedla przeprowadzonych w związku z odwołaniem członka Rady Osiedla nie uwzględnia się kandydatury odwołanego członka.
6. Wybory do Rady Osiedla przeprowadza się za pomocą kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w układzie alfabetycznym.
Karty wyborcze wydaje się na podstawie mandatów.
7. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjno-Wyborczej.
8. Głosujący stawia na karcie do głosowania znak "x" w kratce z lewej strony obok nazwiska kandydata, na którego oddaje swój głos.
9. Głos jest nieważny, jeżeli postawiono więcej znaków „x” niż miejsc.

Dopisanie na karcie wyborczej dodatkowych nazwisk albo poczynienie innych dopisków lub przekreśleń nie wpływa na ważność oddanych na niej głosów.

10. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjno-Wyborcza, która z czynności tych sporządza protokół.
Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
11. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali największą liczbę głosów.

12. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, co powoduje przekroczenie liczby miejsc w Radzie, wybranym członkiem Rady Osiedla zostaje członek o najdłuższym stażu członkowskim. Postanowienie to ma odpowiednie zastosowanie do ustalenia liczby i kolejności zastępców członka Rady Osiedla.
13. Stwierdzenie wyników wyborów lub odwołania członka Rady Osiedla następuje w formie uchwały.
14. Członek Rady Osiedla może być odwołany przed upływem kadencji większością głosów w trybie przewidzianym dla wyboru członka Rady, na wniosek Rady Nadzorczej bądź Rady Osiedla lub 20 członków danej grupy członków.

§ 101¹

1. W terminie 7 dni od daty Zebrania Grupy Członków sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Zebrania.
2. Przebieg obrad Zebrania Grupy Członków może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zebraniu powinni być uprzedzeni.
3. Protokoły z Zebrań przechowuje Zarząd Spółdzielni.

F. Rady Osiedli

§ 102

Rada Osiedla jest organem Spółdzielni, który działa na terenie objętym daną grupą członków.

§ 103

1. Rada Osiedla składa się z 5 członków wybranych przez Zebranie Grupy Członków spośród członków przynależnych do tej grupy. Równocześnie z wyborami do Rady Osiedla przeprowadza się wybory na zastępców członków Rady Osiedla w liczbie 3.
- 1¹. Jeżeli w trakcie wyborów nie ma możliwości wyłonienia pięcioosobowego składu Rady Osiedla z powodu braku chętnych, Rada może działać w mniejszym składzie - co najmniej dwuosobowym. W przypadku braku co najmniej dwóch chętnych członków, nie powołuje się Rady Osiedla na kolejną kadencję.
2. Kadencja Rady Osiedla trwa 3 lata i rozpoczyna się od następnego dnia po wyborach członków całej Rady, a kończy z dniem odbycia Zebrania Grupy Członków w 3 roku po wyborach.
- 2¹. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Osiedla zwołuje Przewodniczący ustępującej Rady Osiedla lub jego zastępca nie później niż w terminie 14 dni po wyborze w celu ukonstytuowania się Rady.
3. (skreślony).

§ 104

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje wskutek:
 - 1) rezygnacji członka złożonej na piśmie lub ustnie do protokołu Rady Osiedla lub Zebrania Grupy Członków,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) odwołania zwykłą większością głosów przez Zebranie Grupy Członków
 - 4) zaistnienia zdarzeń powodujących zmianę przynależności członka Rady Osiedla do innej Grupy Członków niż w której został wybrany.
3. W miejsce Członka Rady Osiedla, który utracił mandat przed upływem kadencji wchodzi do końca kadencji zastępca członka, który w wyborach uzyskał największą liczbę głosów.
W przypadku braku zastępców, Rada Osiedla może działać w mniejszym składzie – co najmniej dwuosobowym.
4. W przypadku wniosku o odwołanie członka Rady Osiedla bądź zmniejszenia się składu Rady Osiedla do jednego członka i braku zastępców w czasie trwania kadencji, Zarząd Spółdzielni w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia złożenia wniosku zwołuje Zebranie Grupy Członków.

§ 105

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) opiniowanie planów remontów zasobów mieszkaniowych danego rejonu gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm),
- 2) krzewienie kultury współżycia społecznego, więzi sąsiedzkich i propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego oraz organizowanie rozjemstwa,
- 3) współpraca z kierownictwem rejonu gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm),
- 4) (skreślony),
- 5) opiniowanie wniosków dotyczących osiedla przekazanych przez Radę Nadzorczą lub Zarząd.

Rada Osiedla kończąc kadencję składa Zebraniu Grupy Członków sprawozdanie ze swej działalności.

§ 106

Tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

G. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej, Zarządu i Rady Osiedla

§ 106¹

1. Ilekroć w niniejszej części jest mowa o „Radzie” rozumie się przez to Radę Nadzorczą i Radę Osiedla.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni.
W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć 1 lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni czy podmiotów mających ze Spółdzielnią zawarte umowy o dostawę, roboty lub usługi.
Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim przypadku najbliższe zwołane odpowiednio Walne Zgromadzenie i Zebranie Grupy Członków rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka.

§ 106²

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

§ 106³

1. Członkom Rady za udział w posiedzeniach przysługuje miesięczne wynagrodzenie w formie ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
2. Podstawę miesięcznego ryczałtu stanowi minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.
3. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej wynosi dla:
 - 1) Przewodniczącego - 100 % podstawy

- 2) Z-cy Przewodniczącego, Sekretarza,
Przewodniczących Komisji - 70 % podstawy
- 3) pozostałych członków - 50 % podstawy
4. Wynagrodzenie członków Rady Osiedla wynosi dla:
 - 1) Przewodniczącego - 20 % podstawy
 - 2) pozostałych członków - 10 % podstawy
5. Miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu w przypadku nieobecności członka na plenarnym posiedzeniu Rady, z zastrzeżeniem ust 7.
6. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady nie odbywa się, to wynagrodzenie nie przysługuje.
7. Nieobecność członka Rady Nadzorczej na posiedzeniu zwołanym w przypadku określonym w § 88 ust 6 Statutu nie powoduje zmniejszenia wynagrodzenia.
8. Wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady w danym miesiącu płatne jest do dnia 10 następnego miesiąca.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 107

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

§ 108

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdanie roczne, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane.
Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.

§ 109

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,

- 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 6) fundusz remontowy ogólny,
 - 7) fundusz zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze przewidziane w odrębnych przepisach.
 3. Odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 110

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 3 ust. 2 pkt 1 Statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 45 ust. 1 – 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
Na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi ustala się wynik bilansowy (zysk lub stratę).
2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywane są z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz udziałowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz remontowy ogólny,
 - 6) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z przeznaczeniem na cele:
 - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 2) fundusz remontowy ogólny,
 - 3) fundusz zasobowy,
 - 4) działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 5) pokrycie części wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - 6) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

§ 111

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni mają zastosowanie postanowienia Statutu oraz inne odrębne przepisy.
2. Rada Nadzorcza może określić w regulaminie szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni, w tym tworzenia i gospodarowania funduszami – w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.
3. Zakres działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, zasady rozliczania kosztów tej działalności oraz ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 112

(skreślony)

§ 113

Dotychczasowe przydziały lokali zachowują ważność dla skuteczności nabycia spółdzielczego prawa do lokali.

§ 114

(skreślony)

§ 115

Do określenia powierzchni lokali w uchwale Zarządu, o której mowa w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz opłat za używanie lokali przyjmuje się powierzchnię użytkową przyjętą w przydziałach lokali lub umowach o ustanowienie spółdzielczego prawa, a w odniesieniu do lokali nie objętych przydziałami (umowami o ustanowienie spółdzielczego prawa) oraz pomieszczeń przynależnych do lokali – przyjmuje się wg obmiaru rzeczywistego dokonanego w oparciu o normę PN-70/B-02365.

§ 116

Postanowienia § 83 ust. 1 i § 103 ust. 2 w przedmiocie kadencji organów mają zastosowanie do Rady Nadzorczej i Rad Osiedli powołanych po dniu 31 lipca 2007 r. Postanowienia w zakresie liczby i trybu wyboru członków Rady Nadzorczej oraz sposobu wyboru członków Rad Osiedli uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w dniach od 25 do 27 maja 2010 r. mają zastosowanie po upływie dotychczasowej kadencji tych organów (2008 -2011).

§ 117

Niniejszy Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

* * *

Niniejszy tekst jednolity Statutu obejmuje treść Statutu Spółdzielni uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 12 stycznia 2002 r. - uchwałą nr 13/2002, wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000107899 w dniu 23 kwietnia 2002 r. oraz zmiany uchwalone przez:

1. Zebranie Przedstawicieli:

- 1) w dniu 28 czerwca 2003 r. uchwałą nr 20/2003, wpisane do KRS w dniu 20 października 2003 r.,
- 2) w dniu 5 czerwca 2004 r. uchwałą nr 38/2004, wpisane do KRS w dniu 18 sierpnia 2004 r.,
- 3) w dniu 27 maja 2006 r. uchwałą nr 24/2006, wpisane do KRS w dniu 29 czerwca 2006 r.,
- 4) w dniu 12 listopada 2007 r. uchwałą nr 2/2007, wpisane do KRS w dniu 19 lutego 2008 r.

2. Walne Zgromadzenie:

- 1) uchwałą nr 11/2008 z dnia 5 czerwca 2008 r., wpisane do KRS w dniu 15 lipca 2008 r.,
- 2) uchwałą nr 18/2009 z dnia 27 maja 2009 r., wpisane do KRS w dniu 29 lipca 2009 r.,
- 3) uchwałami: nr 15/2010, nr 16/2010, nr 17/2010, nr 18/2010, nr 19/2010 z dnia 27 maja 2010 r., wpisane do KRS w dniu 30 lipca 2010 r.,
- 4) uchwałami: nr 20/2011 i nr 21/2011 z dnia 8 czerwca 2011 r., wpisane do KRS w dniu 28 lipca 2011 r.,
- 5) uchwałą nr 21/2012 z dnia 10 maja 2012 r., wpisane do KRS w dniu 22 czerwca 2012 r.,
- 6) uchwałą nr 29/2013 z dnia 6 czerwca 2013 r., wpisane do KRS w dniu 3 lipca 2013 r.,
- 7) uchwałami: nr 20/2014 i nr 21/2014 z dnia 12 czerwca 2014 r., wpisane do KRS w dniu 30 czerwca 2014 r.,
- 8) uchwałą nr 23/2015 z dnia 21 maja 2015 r., wpisane do KRS w dniu 11 czerwca 2015 r.,
- 9) uchwałami: nr 11/2017 i nr 12/2017 z dnia 8 czerwca 2017 r., wpisane do KRS w dniu 18 lipca 2017 r.,
- 10) uchwałą nr 9/2018 z dnia 7 czerwca 2018 r., wpisane do KRS w dniu 8 sierpnia 2018 r.,
- 11) uchwałą nr 8/2021 z dnia 12 sierpnia 2021 r., wpisane do KRS w dniu 7 września 2021 r.,
- 12) uchwałami: nr 8/2025, nr 9/2025, nr 10/2025, nr 11/2025 z dnia 4 czerwca 2025 r., wpisane do KRS w dniu 28 lipca 2025 r.

Niniejszy tekst jednolity Statutu nie obejmuje § 114 ust. 2 i § 117¹ z uchwały nr 20/2003 Zebrania Przedstawicieli z dnia 20 czerwca 2003 r. w brzmieniu:

„§ 114 ust. 2

Zmiana zasad i trybu wyboru członków Rady Nadzorczej wprowadzona niniejszymi zmianami obowiązuje, z zastrzeżeniem § 117¹, po upływie dotychczasowej kadencji Rady Nadzorczej.

§ 117¹

Zmiany uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 28 czerwca 2003 r. (uchwała nr 20/2003) wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym z zastrzeżeniem postanowień rozdziału X.”

Zmiany uchwalone przez ostatnie Walne Zgromadzenie uchwałami: nr 8/2025, nr 9/2025, nr 10/2025 i nr 11/2025 z dnia 4 czerwca 2025 r. - zaznaczono wytłuszczoną kursywą.

Zarząd TSM „OSKARD”