STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ
W SIEMIATYCZACH
(TEKST JEDNOLITY)

Dział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Siemiatyczach zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Siemiatycze, ul.11 Listopada 43.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta i gminy Siemiatycze.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność w celu określonym w § 6.
2. Spółdzielnia może także prowadzić działalność społeczną i oświatową na rzecz swoich członków i środowiska.

§ 4

Skreśla się w całości.

§4^1

Skreśla się w całości.

§ 4^2

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów:

a) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze zwanej dalej „ups" (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.),
b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwanej dalej „usm" (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.),
c) innych ustaw oraz niniejszego zarejestrowanego Statutu.

§5

1. Spółdzielnia może zakładać związki spółdzielcze i przystępować do związków spółdzielczych z poszanowaniem zasad określonych w Prawie spółdzielczym.

2. Spółdzielnia może uczestniczyć w spółkach cywilnych i handlowych, współpracować z organami administracji rządowej, samorządowej i innymi.

§ 6

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.

§ 7

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
   1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
   2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
   3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
   4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
   5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych o innym przeznaczeniu / lokale użytkowe, garaże/,
   6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
   7) zarządzanie innymi nieruchomościami na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
   8) skreśla się,
   8^1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni, nabytymi
   na podstawie umowy

2. Ponadto Spółdzielnia może:
   1) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
   2) prowadzić działalność inwestycyjną ,zapewniać nadzór techniczny i inwestorski,
   3) organizować i prowadzić zaplecze remontowo – konserwacyjne,
   4) prowadzić działalność usługową i handlową,
   5) wydzierżawiać członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
   6) zaciągać kredyty w bankach jak również w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym na realizację przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych Spółdzielni.
   7) zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej

zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

3. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 6.

Dział II. CZŁONKOSTWO

A. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

§ 8

Skreśla się w całości.

§ 8[1]

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
   1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
   2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
   3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
   4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności"; lub
   5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 16[1] ust. 3 statutu.

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 9

Skreśla się w całości.

§ 9[1]

1. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ups stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
2. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 usm. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

§ 10

Skreśla się w całości

§ 10[1]

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

   1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
   2) nabycia ekspektatywy własności;
   3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
   4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
   5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
   6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
   7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

2. Przepisy § 8[1] i § 10[1] ust. 1 statutu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17[19] usm, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27[1] usm.

§ 11

Skreśla się w całości.

§ 11[1]

1. Nabycie członkostwa osób, o których mowa w § 8[1] ust. 1., 1),2),3), stwierdza Zarząd na podstawie oryginału dokumentów potwierdzających nabycie spółdzielczego prawa do lokalu, dokonując wpisu w protokole zarządu. Wpis w protokole zarządu stanowi podstawę dla dokonania odpowiednich zmian w rejestrze członkowskim.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać dane, o których mowa w § 12[1] ust. 1 pkt a) – d) statutu. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklaracje podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 12

Skreśla się w całości.

§ 12[1]

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający:
   a) ich imiona i nazwiska,
   b) miejsce zamieszkania lub adres do korespondencji,
   c) nr PESEL, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę oraz nr KRS lub NIP,
   d) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało członkowi prawo,
   e) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
   f) wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat o których mowa w § 114 statutu,
   g) datę powstania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
   h) datę ustania członkostwa,
   i) zmiany danych w zakresie objętym rejestrem członków.

§ 13

Skreśla się w całości.

B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.

§ 14

Skreśla się.

§ 14[1]

1. Członkowi spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu, przepisów ustawy i prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.

2. Członek spółdzielni uprawniony jest do:

1) wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni, z wyłączeniem członków którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
2) ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umów:
    a) o budowę lokalu,
    b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
3) ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego (garażu),

2. Na listach kandydatów do organu spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.

3. Wykreśla się.

4. Wykreśla się.

5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz wstrzymujące się. Przez wstrzymujących od głosu rozumie się osoby biorące udział w głosowaniu, które podniosły mandat w chwili wezwania Przewodniczącego – kto się wstrzymał. Uchwałę uważa się za podjętą, gdy za przyjęciem uchwały oddano więcej głosów „za" niż łącznie głosów „przeciw" i „wstrzymujących się".

6. Członek organu spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie jego dotyczących.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 30

Skreśla się.

§ 30^1

Skreśla się

§ 30^2

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
5. Każdy członek ma na Walnym Zgromadzeniu jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. Pełnomocnikiem członka będącego osobą fizyczną nie może być członek Zarządu Spółdzielni, ani osoba będąca pracownikiem Spółdzielni.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

8. 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.

§ 31

Skreśla się.

§ 32

Skreśla się.

§ 33

Skreśla się.

§ 34

Skreśla się.

§ 35

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej spółdzielni,
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 protokółu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą,
9) uchwalanie zmian statutu,
10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarządu do działań w tym zakresie,
11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
12) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
14) ustalanie wysokości odpłatności za udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej.

§ 36

Skreśla się.

§ 36[1]

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.

2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.

3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej oraz 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.

5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 36[2]

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej dziesięciu członków. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części."

2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.

4. Wykreśla się.

5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

§ 37

Skreśla się.

§ 37[1]

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie Członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie kopii zawiadomienia na tablicach informacyjnych w zasobach Spółdzielni.

2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć w terminie określonym w ust. 1 członkom Rady Nadzorczej, Związkowi Rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.

4. Wykreśla się.

5. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wykłada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 38

Skreśla się.

§ 38[1]

1. Walne Zgromadzenie, może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków.

2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw dla których ustawa prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
   1) większości ¾ głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielczej po jej postawieniu w stan likwidacji.
   2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia spółdzielni.
4. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej. Na wniosek 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, głosowanie nad uchwałą odbywa się tajnie.

5. Uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia

nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej są podejmowane bez względu na liczbę członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

6. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków oraz wszystkie organy Spółdzielni.

§ 39

Skreśla się.

§ 39[1]

1. Członek Spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.

2. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

3. Jeżeli ustawa lub statut wymagają, zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 2 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

4. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 2, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

5. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności.

§ 40

Skreśla się.

§ 40[1]

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.

2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia, w skład którego wchodzą: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz, tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

4. Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby członków.

5. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu. W skład prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków – osób prawnych.

6. Przewodniczący może zaprosić do stołu prezydialnego przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszonych gości.

7. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:
   a) mandatowo–skrutacyjną w składzie 3 osób,
   b) uchwał i wniosków w składzie 3 osób,
   c) wyborczą w składzie 3 osób (jeżeli jest w porządku obrad),
   d) statutową w składzie 3 osób (jeżeli jest w porządku obrad).

   Walne Zgromadzenie może wybrać inne komisje określając ich zadania i skład. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych. Po wybraniu, komisje konstytuują się wybierając ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

8. Do zadań komisji mandatowo – skrutacyjnej należy:
   a) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawa spółdzielczego oraz statutu.
   b) ustalenie (na podstawie listy obecności) stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu liczby członków Spółdzielni oraz sprawdzenie czy członkowie nie mający pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami,
   c) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,
   d) wykreśla się,
   e) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt 4 oraz obliczanie i ogłaszanie wyników tego głosowania.

9. Do zadań komisji uchwał i wniosków należy :
   a) rozpatrywanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia i zgłoszonych do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu ostatecznych tekstów projektów tych uchwał,
   b) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu.

10. Do zadań komisji wyborczej należy:
    a) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów samorządowych Spółdzielni,
    b) sprawdzenie czy kandydat złożył odpowiednie dokumenty wymagane statutem,
    c) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do organów samorządowych Spółdzielni i przedstawienie jej Walnemu Zgromadzeniu przez przewodniczącego komisji.

11. Do zadań komisji statutowej należy:
    a) zebranie w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia uwag do przedstawionego przez Zarząd projektu statutu,
    b) przedstawienie i omówienie projektu statutu oraz zgłoszonych uwag i propozycji zmian Walnemu Zgromadzeniu.

12. Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz z swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu.

§ 40^2

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustalonych w porządku obrad.

2. Następnie przewodniczący komisji mandatowo – skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.

3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd spółdzielni.

4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania. Maksymalny czas wystąpienia jednego mówcy nie może przekraczać 3 minuty. Za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami łącznie.

5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos.

6. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

7. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.

8. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
   a) przerwę w obradach,
   b) ograniczenie czasu przemówień,
   c) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
   d) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
   e) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin,
   f) przeprowadzenie głosowania tajnego,
   g) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów, itp.

9. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.

10. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 3, głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłoczne głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 40^3

1. Po wyczerpaniu listy mówców oraz w przypadku przyjęcia wniosków przewodniczący Walnego Zgromadzenia, udziela głosu przewodniczącemu komisji wnioskowej w celu przedstawienia projektu uchwał i zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków.

2. Komisja wnioskowa przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek i wniosków wraz ze swoją opinią.

3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.

4. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub statut wymaga przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większością głosów.

5. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeżeli zażąda tego 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

6. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie.

7. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy.

8. Komisja mandatowo–skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 40^4

1. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

2. Każdy kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie i oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni.

3. Zgłoszonych kandydatów komisja wyborcza wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.

4. Zgłaszający kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu powinien przedstawić pisemną zgodę kandydata.

5. Głosowanie w wyborach do organów spółdzielni dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję wyborczą na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję. Jeżeli na karcie do głosowania skreślona jest równa lub większa liczba kandydatów niż ma być wybrana karta jest ważna, a głosy zlicza się tym kandydatom, którzy nie zostali skreśleni.

6. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodząc do urny wrzucają do niej swoje karty do głosowania.

7. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 40[5]

1. Wnioski i opinie w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski". W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

2. Zgłoszone wnioski i opinie wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwały obowiązujących członków spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy prawa spółdzielczego.

§40[6]

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który odpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia podpisują także te uchwały.

2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd spółdzielni. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej 10 lat.

3. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§41

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

B. RADA NADZORCZA.

§42

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§43

Skreśla się.

§43[1]

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków do 2020 roku. Od wyborów przeprowadzonych w 2020 roku Rada Nadzorcza składa się z 11 członków.

2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.

3. Liczbę członków Rady Nadzorczej wybieranych z poszczególnych osiedli w ilości proporcjonalnej do ilości członków zamieszkałych na tych osiedlach ustala Rada Nadzorcza.

4. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w Radzie, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami.

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

§44

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.

3. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w żaden sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni, a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kadencje Rady Nadzorczej.

§45

Skreśla się.

§45[1]

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

§46

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

a) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
b) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
d) zawarcia umowy o pracę ze Spółdzielnią.

§47

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w przypadkach określonych w § 46 statutu wchodzi osoba, która uzyskała w wyborach kolejną największą liczbę głosów.
Mandat ten wygasa z upływem kadencji.

§48

Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni (art. 56 §3 Prawa spółdzielczego).

§49

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzą: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący komisji rewizyjnej. W skład prezydium wchodzą także przewodniczący komisji stałych. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§50

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

§51

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz w miarę potrzeb inne komisje stałe lub czasowe.

§52

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

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, prezydium Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście i eksperci.

5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.

6. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej.

§53

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać stan majątku Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§54

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni przez dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw jej członków,
3) wybór i odwoływanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu w tym Prezesem i jego zastępcą. Szczegółowe postanowienia co do sposobu wyboru Zarządu określa regulamin pracy Rady Nadzorczej,
4) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
7) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
8) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu dotyczących spraw członkowskich oraz rozpatrywanie skarg,
9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
10) wykreśla się,
11) wykreśla się,
12) wykreśla się,
13) wykreśla się,
14) wykreśla się,
15) wykreśla się,
16) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni, przedstawianie wyników lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
17) na wniosek Zarządu dokonuje wyboru jednostki, której zleca badanie sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
18) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych),

19) uchwalanie zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
20) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) i domy jednorodzinne,
21) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
22) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
23) uchwalanie regulaminu używania lokali spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
24) uchwalanie regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody,
25) uchwalanie regulaminu zamiany lokalu i przekształcania prawa do lokalu w odrębną własność,
26) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
27) uchwalanie regulaminu określającego zasady uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
28) uchwalanie regulaminów organizowania przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
29) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia,
30) wyrażanie zgody Zarządowi na udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych,
31) podejmowanie uchwał w sprawie obciążania właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
32) składanie sprawozdań ze swojej działalności.

§54[1]

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które nie może być wyższe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

2. Szczegółowe zasady ustalania wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

C. ZARZĄD

§55

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§56

1. Zarząd Spółdzielni składa się z 3 osób: prezesa i 2 członków Zarządu.

2. Prezesa i pozostałych członków Zarządu wybiera spośród członków Spółdzielni i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Odwołany członek Zarządu może wnieść odwołanie do Walnego Zgromadzenia.

3. Wykreśla się.

4. Z Prezesem i członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania lub umowy o pracę.

5. Odwołanie Prezesa lub członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

6. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

§57

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji – uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w statucie, a w szczególności:

1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
2) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali oraz zawierania umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, o ustanowieniu odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,
3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i gospodarczej,
4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej, do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
7) wykreśla się,
7[1]) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
8) ustalanie porządku obrad na Walne Zgromadzenie po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
10) udzielanie pełnomocnictw,
11) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

§58

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.

2. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

3. Udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§59

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

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

§60

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

C. ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH.

§61

Skreśla się.

§62

Skreśla się.

§63

Skreśla się.

§64

Skreśla się.

Dział V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE.

§65

1. Wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30dni a jeśli sprawa jest skomplikowana wówczas w ciągu 60-ciu dni od dnia złożenia. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd zawiadamia członka na piśmie.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd obowiązany jest uzasadnić swoje stanowisko i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach uchybienia tego terminu. Jeśli członek Spółdzielni nie złoży odwołania w tym terminie, uchwała Zarządu w sprawie jego wniosku jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu kopię uchwały w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. W razie niekorzystnego rozstrzygnięcia sprawy dla członka Spółdzielni, w uzasadnieniu należy podać stanowisko Rady Nadzorczej. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej według jej kompetencji w „ pierwszej instancji" dotyczącej sprawy członka Spółdzielni przysługuje mu odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej podjęcia – jeśli członek był obecny na posiedzeniu Rady Nadzorczej, a jeśli był nieobecny – od dnia doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem oraz pouczeniem o prawie odwołania. Doręczenie dokonuje się listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru w terminie 14 dni od podjęcia uchwały.
   Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym zgromadzeniu jeśli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Kopię uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od jej podjęcia z pouczeniem, że jest ona ostateczna postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

6. Skreśla się.

7. Spółdzielnia doręcza uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut na wskazany przez członka adres w aktach członkowskich. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.
   W takim przypadku dniem doręczenia jest dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

Dział VI. PRAWA DO LOKALI.

§66

Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:

1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w tym garażu) jeżeli prawo to powstało przed 24 kwietnia 2001 roku lub zostało nabyte w sposób pochodny w każdym czasie,

3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,

4) najem lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

§67

Uchyla się.

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU.

§68

Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
2) określenie lokalu mieszkalnego, o który członek się ubiega, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię,
3) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
4) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat,
7) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
10) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenie wysokości wkładu mieszkaniowego,

11) rozliczanie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§69

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 68, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§70

Skreśla się w całości.

§ 70[1]

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał Sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 114 statutu.

§71

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi oznaczony lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku mieszkalnym stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo małżonków.

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednie przepisy o ochronie własności.

7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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

§72

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnica między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu przypadającej części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.

4. Skreśla się.

5. Skreśla się.

§ 72[1]

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w sytuacji, gdy lokal ten podlega zbyciu przez spółdzielnię w drodze aukcji na ustanowienie odrębnej własności lokalu – Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym wartość rynkową tego lokalu ustaloną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Przysługująca osobom uprawnionym wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku aukcji. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal. Ponadto z wartości rynkowej lokalu potrąca się zaległe opłaty o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, gdy ten nie podlega zbyciu przez Spółdzielnię w drodze przetargu – Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, ustaloną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę. 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. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu i przekazanie go do dyspozycji Spółdzielni.
4. Warunkiem wypłaty zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w ust. 2 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 członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasało prawo przysługującej innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonywanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
5. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z kwoty stanowiącej wartość rynkową lokalu, jak też z zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka.

§73

Skreśla się w całości.

§ 73[1]

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. 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 § 114 statutu.

§74

Skreśla się w całości.

§ 74[1]

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

§75

Skreśla się w całości.

§ 75[1]

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, za okres co najmniej 6 miesięcy, 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, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§76

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.
Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§76[1]

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

2. Skreśla się.

2[1] W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§77

1. Członkowie Spółdzielni, którym w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługiwało własnościowe prawo do lokalu na podstawie dotychczasowych przepisów, zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.

5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.

6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy, licytanta, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.

7. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

8. Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, garażu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§77[1]

Skreśla się.

§77[2]

Skreśla się.

§77[3]

Skreśla się.

§77[4]

Skreśla się.

§77[5]

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, albo osoba nie będąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§77[6]

Skreśla się.

§77[7]

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka bądź osobę nie będącą członkiem spółdzielni, 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 niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§77[8]

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§77[9]

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust.2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§78

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

§79

Skreśla się w całości.

§ 79[1]

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 114 statutu, 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, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§80

Wykreśla się w całości.

§81

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

§82

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 77[7] ust.2 statutu oraz z tytułu

obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§83

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2. Postanowienia ust.1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§84

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

2. Osoba prawna może przejąć własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym jeżeli jest wierzycielem hipotecznym. W tym wypadku własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia przyjęcia tego prawa przez wierzyciela, chyba że wierzyciel przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył to prawo, a osoba ta złoży deklarację członkowską.

C. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.

§85

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

2. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna określać:
   a) zobowiązania osoby ubiegającej się do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
   b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
   c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
   d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
   e) wskazanie tytułu prawnego Spółdzielni do gruntu oraz wskazanie dokumentu potwierdzającego ten tytuł,

f) określenie wstępnej wysokości wnoszonego przez osobę ubiegającą się wkładu budowlanego,
g) określenie terminu wpłaty wkładu budowlanego lub terminu wpłaty ewentualnych rat,
h) określenie terminu zakończenia budowy oraz wskazania przyczyn mogących spowodować przesunięcie terminu zakończenia budowy,
i) oznaczenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i ostatecznego określenia wysokości wkładu budowlanego,
j) rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

3. Osoba ubiegająca się, o którym mowa w ust.1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, wysokość odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowalnego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§85[1]

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 85, powstaje roszczenie o uwłaszczeniu odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowalnym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowalny albo jego część.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§86

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 85 ust.1 statutu lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 85 ust. 1 statutu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzyma warunków umowy określonych w § 85 pkt. a i g, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§87

1. Skreśla się w całości.

§ 87[1]

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 85 ust. 1 statutu albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie osoby, o której mowa w § 85 ust.1 statutu spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu,
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 85 ust. 1 statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§88

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.
3. Skreśla się.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§89

Skreśla się.

§89[1]

Skreśla się w całości.

§ 89[2]

Skreśla się w całości

§89[3]

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 39[1] statutu stosuje się odpowiednio.

§ 89[4]

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego,
2. Przepisy § 85 – 89[2] statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Dział VII. NAJEM LOKALI.

§90

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w tym garaże członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.

§91

1. Przedmiot najmu, prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokości czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.
2. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem wartości lokalu i znajdujących się w nim urządzeń. Wysokość kwoty i termin jej wpłaty określa Zarząd.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu.

Dział VIII. ZAMIANA MIESZKAŃ.

§92

Skreśla się w całości.

§ 92[1]

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
   1) zamiana cywilna,
   2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
5. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
6. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

Dział IX. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ.

§93

Skreśla się w całości.

§94

Skreśla się w całości.

Dział X. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI.

A. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§95

Skreśla się.

§95[1]

Skreśla się.

§95[2]

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
   1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
   2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
   3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy usm.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.

5. Wykreśla się.

§96

Skreśla się.

§97

Skreśla się w całości.

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, W TYM DO GARAŻU.

§98

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesieniu własności lokalu po dokonaniu przez niego:
   1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
   2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.

2. Spłat, o których mowa w ust.1, członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd wynikającym z regulaminu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

3. Wykreśla się.

4. Wykreśla się.

5. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.

Dział XI. WKŁADY.

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§99

Skreśla się w całości

§100

Skreśla się w całości

B. WKŁADY MIESZKANIOWE.

§101

Skreśla się.

§101[1]

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z §72 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez spółdzielnie kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§102

Skreśla się.

§102[1]

Skreśla się w całości.

§ 102[2]

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§103

Skreśla się w całości.

§104

Skreśla się w całości.

§105

Skreśla się w całości.

C. WKŁADY BUDOWLANE

§106

Skreśla się.

§106[1]

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lub w wysokości określonej w drodze przetargu oraz wnosi należności wobec Spółdzielni z tytułu niewniesionych opłat eksploatacyjnych.

§107

Skreśla się.

§107[1]

Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, osoba zawierająca umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.

§108

Skreśla się,

§109

Skreśla się.

§110

Skreśla się.

§111

Skreśla się.

§111[1]

Skreśla się.

§112

Skreśla się.

§113

Skreśla się.

Dział XII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

§114

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.

2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży, wnoszą opłaty, o których mowa w ust.1.

2^1. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

3^1. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.

4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, proporcjonalnie do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, z tym, że jeśli chodzi o działalność społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię – mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni , które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.

4[1]. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4 solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:

1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

4[2]. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.4[1] pkt 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

4[3]. Członkowie Spółdzielni lub właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni uiszczają opłaty określone w ust.1 – 4 od chwili postawienia im lokali do dyspozycji.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 2, i 3 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, anteny zbiorczej, domofonów, energii elektrycznej, opłat za tereny, podatku od nieruchomości, ubezpieczenia budynków, amortyzacji i inne koszty utrzymania nieruchomości oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych , o których mowa w ust. 3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
   Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

7. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust . 1 i 3 zalicza się w szczególności:
   1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
   2) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.

8. Spółdzielnia prowadzi dla każdej nieruchomości:
   1) ewidencję i rozliczenia przychodów i kosztów,
   2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki fundusze remontowego tych nieruchomości.

9. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

10. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

11. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

§115

Skreśla się w całości.

§115[1]

1. Wysokość opłat jest ustalona na podstawie :
   1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
   2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
   3) regulaminu rozliczania energii cieplnej,
   4) regulamin rozliczania wody.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
   1) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
   2) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokalu (lokale mieszkalne, lokale użytkowe) .

4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
   1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
   2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
   3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
   4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
   5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usługo dostawy ciepła,
   6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycie niedoboru.

§115[2]

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach z zastrzeżeniem ust. 2 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzania wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

3. Należności wynikające z różnicy wskazań między wodomierzami głównym w budynku, a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych pokrywają osoby korzystające z lokalu w danym budynku.

§116

1. Opłaty, o których mowa w § 114 wnosi się co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca. W razie uchybienia w płatności tego terminu Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe
2. Wykreśla się.

2[1] O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w § 114 ust. 1,2,3,4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

2[2] W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w § 114 ust. 1,2,3,4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Wykreśla się.

3[1] .Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność 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.

4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.

§116[1]

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
   1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także,
   2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej od 09.09.2017 roku przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§116[2]

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy miedzy spółdzielnią, a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
4. Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

§116[3]

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24[1] i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu dokonuje spółdzielnia w imieniu członków Spółdzielni.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem ust. 2 art. 24[1] i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2 stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
5. Właściciele lokali będący członkami udzielają Spółdzielni upoważnienia do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

§116[4]

1. Spółdzielnia doręcza pisma wymagające dowodu doręczenia przez swoich pracowników lub osoby upoważnione na adres lokalu w zasobach Spółdzielni. Jeżeli jest to niemożliwe, pisma doręcza się przez operatora pocztowego lub firmę kurierską na adres lokalu w zasobach Spółdzielni lub na wskazany przez uprawnionego adres do doręczeń. Odbierający pismo potwierdza doręczenie swym podpisem ze wskazaniem daty doręczenia. W razie niemożności doręczenia przez operatora publicznego, przechowuje on pismo przez okres 14 dni w swojej placówce pocztowej. Zawiadomienie o pozostawieniu pisma wraz z informacją o możliwości jego odbioru w terminie 14 dni licząc od dnia umieszczenia zawiadomienia w oddawczej skrzynce pocztowej. W przypadku niepodjęcia przesyłki w terminie 7 dni, pozostawia się powtórne zawiadomienie o możliwości odbioru przesyłki w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty pierwszego zawiadomienia. Doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia, a pismo pozostawia się w aktach Spółdzielni.
2. Pisma nie wymagające dowodu doręczenia, w szczególności wypowiedzenia opłat i rozliczenia mediów, wrzuca się do skrzynek oddawczych adresatów w budynkach Spółdzielni.
3. Spółdzielnia zawiadamia członków o zmianach wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni dotyczących ogółu członków przez wyłożenie zmian w siedzibie Spółdzielni.

Dział XIII. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA.

§117

Skreśla się w całości.

§118

Skreśla się w całości.

Dział XIV. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I CZŁONKÓW.

§119

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i cieplej wody – bez urządzeń odbiorczych a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami.

§120

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.
   Do obowiązków członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu należą w szczególności :
   1) naprawy i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
   2) naprawa lub wymiana drzwi wejściowych,
   3) naprawa urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
   4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
   5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
   6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

2. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.

4. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienia lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

Dział XV. GOSPODARKA SPÓLDZIELNI.

§121

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków.

2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów społeczno – gospodarczych. Rokiem obrachunkowych jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 115[1].

3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§122

1. Fundusze Spółdzielni stanowią :
   1) fundusz udziałowy,
   2) fundusz zasobowy,
   3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
   4) fundusz wkładów budowlanych,
   5) fundusz remontowy,
   6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
   7) fundusz zasobów mieszkaniowych,
   8) fundusz na cele społeczno-wychowawcze,
   9) inne fundusze utworzone odpowiednio do potrzeb Spółdzielni.

2. Wykreśla się.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§123

1. Nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych zasila fundusze statutowe Spółdzielni w następującej kolejności :
   1) fundusz zasobowy,
   2) wykreśla się,
   3) inne fundusze.

2. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
   1) fundusz zasobowy,
   2) fundusz udziałowy.

3. Podział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia strat, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

4. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.

Dział XVI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE .

§124

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późn. zmianami) i ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zmianami) oraz innych ustaw.

§125

1. Niniejszy nowy tekst statutu uchwalony został przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Siemiatyczach w dniu 26 czerwca 2002 roku uchwałą Nr 13 Zebrania Przedstawicieli Członków.

2. Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Niniejszy jednolity tekst statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Siemiatyczach sporządzony został przez Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem zmian statutu przyjętych przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 22 czerwca 2018 r. uchwałą Nr 5/2018 z załącznikiem Nr 1.

ZARZĄD:

CZŁONEK ZARZĄDU
Bogdan Klepacki

CZŁONEK ZARZĄDU
ADMINISTRATOR
Kazimierz Lubowicki

PREZES ZARZĄDU
mgr Zenon Sielewonowski

SPIS TREŚCI

Dział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE str. 1
Dział II. CZŁONKOSTWO str. 3
A. POWSTANIE CZŁONKOSTWA str. 3
B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI str. 5
C. USTANIE CZŁONKOSTWA str. 8
Dział III. WPISOWE I UDZIAŁY str. 10
Dział IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI str. 11
A. WALNE ZGROMADZENIE str. 12
B. RADA NADZORCZA str. 21
C. ZARZĄD str. 25
D. ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH str. 27
Dział V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE str. 28
Dział VI. PRAWA DO LOKALI str. 29
A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU str. 29
B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU str. 34
C. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU str. 38
Dział VII. NAJEM LOKALI str. 41
Dział VIII. ZAMIANA MIESZKAŃ str. 41
Dział IX. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ str. 42
Dział X. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI str. 42
A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO str. 42
B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO I UŻYTKOWEGO str. 44
Dział XI. WKŁADY str. 44
A. POSTANOWIENIA OGÓLNE str. 44
B. WKŁADY MIESZKANIOWE str. 45
C. WKŁADY BUDOWLANE str. 45
Dział XII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI str. 47
Dział XIII. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA str. 52
Dział XIV. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I CZŁONKÓW str. 53
Dział XV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI str. 53
Dział XVI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE str. 55