Tekst jednolity Statutu

Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Miasteczku

Z uwzględnieniem, między innymi, zmian wprowadzonych uchwałą nr 9/2026 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 01.06.2026 r.

§ 1 Spółdzielnia nosi nazwę „Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowym Miasteczku".

§ 2 Siedzibą Spółdzielni jest miejscowość Nowe Miasteczko.

§ 3 Spółdzielnię powołuje się na czas nieograniczony.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
   2.
   - uchylony,
3. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
4. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
5. zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienie Spółdzielni na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
6. prowadzenie działalności gospodarczej przyczyniającej się do spadku ogólnych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poprzez: działalność handlową i usługową, działalność produkcyjną na potrzeby własne i na sprzedaż.

3. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

II. Członkowie

§ 5

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 ust. 4.

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 może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
2. nabycia ekspektatywy własności;
3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 37 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w § 37 ust. 1 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 37 ust. 1 i 3, 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 § 37 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w § 37 ust. 1 i 3, 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.

5. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 UOSM. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

7. Nabycie członkowstwa zgodnie z postanowieniami ust. 3 stwierdza zarząd w protokole ze swojego posiedzenia i na tej podstawie dokonuje się wpisu członka do rejestru członkowskiego.

§ 6

- skreślony.

III. Prawa i obowiązki członków

§ 7

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

1. uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
2. wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
3. otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
4. żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
5. prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
6. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni, na zasadach odpłatności,
7. prawo ubiegania się o założenie księgi wieczystej dla Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, Spółdzielczego prawa do garażu,
    8.
    - skreślony,
    9.
    - skreślony.

§ 8 Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.

§ 9

Członek jest zobowiązany:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
    2.
    - skreślony,
3. wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, albo zaliczkę na wkład budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
4. wywiązywać się terminowo ze wszystkich zobowiązań na rzecz Spółdzielni,
5. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkujących z członkiem,
6. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia i o jego zabezpieczenie,

7.
- skreślony.

A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 10

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku, Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od datyotrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

B. Wpisowe, Udziały

§ 11

- skreślony.

§ 12

- skreślony.

C. Wkłady

§ 13

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie kosztów budowy, przypadających na jego lokal w wysokości różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadającej na dany lokal.

§ 14

1. Wkład mieszkaniowy członek jest obowiązany wnieść w całości przed wydaniem mu wybudowanego lokalu mieszkalnego, według szczegółowych zasad określonych w umowie o budowę lokalu.
2. Wkład budowlany członek może wnieść w formie zaliczki wniesionej przed wydaniem lokalu, w wysokości nie niższej jak 50% planowanych kosztów budowy i pozostałą część, w ratach po oddaniu mu lokalu do używania, według szczegółowych zasad określonych w umowie o budowę lokalu.

§ 15

- skreślony.

§ 16

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwala zasady ustalania kosztów budowy lokali i ich rozliczeń.
2. W umowach zawieranych z członkami o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, i o ustanowienie odrębnej własności lokalu Zarząd jest zobowiązany przestrzegać zasad ustalania kosztów budowy zawartych w regulaminie, o którym mowa w ust. 1.
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 zawiera w szczególności:

1. określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
2. określenie rodzajowe kosztów zaliczanych do kosztów danej inwestycji, w tym: a) kosztów inwestycji dotyczących lokali mieszkalnych, b) kosztów inwestycji dotyczących lokali użytkowych oraz c) kosztów inwestycji dotyczących infrastruktury wspólnej dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych,

4. Koszty budowy lokali oraz wkłady mieszkaniowe i budowlanych ustala się dwuetapowo:

1. wstępnie przy podpisywaniu umowy z członkiem o dostarczenie lokalu, w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający z dokumentacji projektowo kosztorysowej zadania inwestycyjnego,
2. ostatecznie w terminie 120 dni po zakończeniu zadania inwestycyjnego i rozliczeniu jego kosztów, jeżeli Spółdzielnia nie korzystała z kredytu.

IV. Tytuły prawne do lokali występujące w Spółdzielni

§ 17

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może w drodze umowy ustanawiać:

1. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
2. prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego i garażu.

A. Spółdzielcze prawa do lokalu

§ 18

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
6. 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.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 19

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1. spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, 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 z innych środków;
3. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 35.

§ 20 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 § 35ust. 1.

§ 21

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

§ 22

1. Członek Spółdzielni może posiadać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz garażu.
2. Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego oraz garażu stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 23 Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

§ 24

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

1. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 35.

B. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 25 Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
4. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;

V. Powstanie praw do lokali, zamiany, używanie i opłaty

A. Powstanie praw do lokali

§ 26 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w § 18 ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 27

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 25, 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 członka 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 § 25, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 28

1. Mieszkania mogą być wynajmowane każdej osobie fizycznej lub prawnej, która gwarantuje wywiązywanie się ze zobowiązań określonych umową najmu, niezależnie od tego, czy osoba ta jest członkiem Spółdzielni.
2. W przypadku równorzędnych ofert, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu mają członkowie Spółdzielni. Gdy oferty dotyczą tylko członków Spółdzielni, decyduje kolejność zgłoszeń ofert.
3. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu i jego przedmiot określa umowa, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni. W sprawach nie uregulowanych w statucie i umowie obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

4. Najemca jest obowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń Spółdzielni w stosunku do najemcy z tytułu zawartej umowy. Najemca, nie będący członkiem Spółdzielni, ma pierwszeństwo w uzyskiwaniu członkostwa w Spółdzielni i przydziału dotychczas wynajmowanego lokalu na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacji, gdy Spółdzielnia zamierza ustanowić takie prawo. Dotyczy to także odpowiednio własności domu i odrębnej własności lokal.

B. Zamiana mieszkań

§ 29

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 30 Przez zamianę mieszkania rozumieć należy uzyskanie uprawnienia do mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

§ 31 Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładu.

§ 32 Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępniają osobom zainteresowanym.

C. Używanie lokali

§ 33

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, całego lub część 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.
3. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 34 Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

D. Opłaty za używanie lokali

§ 35

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami § 37.
2. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych(tekst jednolity Dz. U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 ze zm.).
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami § 37.
4. 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.
5. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych(tekst jednolity Dz. U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 ze zm.).
6. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4;
2. ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości."

7. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

8. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i ust. 5 i 7 jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poniesionymi w danym roku. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokal uchwala Rada Nadzorcza.
9. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 4 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa a ust 1,2,3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym.

§ 36

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie naprawy wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin ten powinien przewidywać, że w przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkiem zwalniającym i otrzymującym lokal. Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek zwalniający lokal typu lokatorskiego otrzymuje od Spółdzielni zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia ponadnormatywnego (po uwzględnieniu kosztów zużycia), a członek obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę. W przypadku zwolnienia lokalu typu własnościowego, wypłacana członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne.

§ 37

1. Opłaty, o których mowa w § 35 ust. 1,2,3 i 5, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Opłaty te przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
2. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat o których mowa w § 35 ust. 1,2,3 i 5. Art.4 ust. 6[4] USM.
3. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa wart.4 ust. 1-2 i 4 USM, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany

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

VI. Ustanie członkostwa

§ 38

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

1. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
3. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
4. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
5. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
6. rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 25.

2. Członkostwo w spółdzielni jest nierozłącznie związane z przysługującym prawem do lokalu. Spółdzielnia nie może wykluczyć ani wykreślić członka z rejestru. Członkostwo ustaje wyłącznie w przypadkach określonych w ust. 1, z chwilą wygaśnięcia lub zbycia prawa do lokalu, a w przypadku osób fizycznych dodatkowo z chwilą śmierci członka.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu."

§ 39

- skreślony.

§ 40

- skreślony.

§ 41

- skreślony.

§ 42

- skreślony.

VII. Wygaśnięcie praw do lokali

§ 43 W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

A. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu

§ 44

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 35 ust. 1, 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 § 35 ust. 1, 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.
2. 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 małżonkówalbo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 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.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16^1 USM, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16^1 USM,
2. osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 USM, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

6. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
7. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 USM, w tym w szczególności nie wniesiony 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 oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 35. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
9. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 6, jest opróżnienie lokalu.
10. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 4, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 USM.
11. W przypadku, o którym mowa w ust. 10, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1. wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
2. opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

12. W przypadku, o którym mowa w ust. 11 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
13. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 10, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
14. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna

§ 45

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.
3. 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 § 35 ust. 1.

§ 46

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 44, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 USM, 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 osobą, o której mowa w art. 10 USM, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 1, 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, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 35 ust. 1.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 USM.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 44 ust. 6 i 7.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

B. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.

§ 47 W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 35, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio (sprzedaż lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego w egzekucji z nieruchomości).

§ 48

- skreślony.

C. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 49

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu. 2 Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych(tekst jednolity Dz. U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 ze zm.), w tym w szczególności nie wniesiony 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 oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 35 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

§ 49a

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych(tekst jednolity Dz. U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 ze zm.).

§ 50

- skreślony.

§ 51

- skreślony.

VIII. Organy spółdzielni

§ 52

1. Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd,

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzą kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali, co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzą kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. Walne Zgromadzenie

§ 53 1 Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. 2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być wyłącznie osoba bliska, adwokat, radca prawny lub inny członek Spółdzielni. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu

walnego zgromadzenia. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej lub Zarządu. 3. Każdy członek ma tylko jeden głos. 4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, którego Spółdzielnia jest członkiem i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 54

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społeczno-wychowawczej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
3. podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej Spółdzielni;
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10. uchwalanie zmian statutu,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienie z niego,
12. wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
14. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 55

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:

1. Rady Nadzorczej,
2. przynajmniej 1/10 liczby, nie mniej jednak niż trzech członków Spółdzielni,

4. Żądanie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 56 O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia wszystkich członków na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia. Zawiadomienie udostępnia się na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni. Członkowie, którzy wyrazili na to pisemną zgodę i podali adres poczty elektronicznej, otrzymują zawiadomienie również w formie elektronicznej (e-mail). Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał, a także pouczenie o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Dopuszcza się organizację Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, jeżeli Zarząd tak postanowi, zapewniając możliwość identyfikacji członka oraz oddania głosu.

§ 57

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy, lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu chyba, że w danej sprawie ustawa lub statut wymaga kwalifikowanej większości głosów. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w Walnym Zgromadzeniu, na których uchwała jest poddawana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej 50% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, a w sprawie zbycia nieruchomości co najmniej 10% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady i Zarządu. W głosowaniach tajnych, których przedmiotem jest wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz Zarządu, obowiązuje wymóg osobistego oddania głosu przez członka Spółdzielni. Na żądanie 1/5 liczby członków

obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 58

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Uchwała sprzeczna z ustawa jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interes Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

§ 59

1. Obrady Walnego zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 60

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

B. Rada Nadzorcza

§ 61

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
3. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rad Nadzorczej.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej spółdzielni."

§ 62 Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa od Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym został wybrany do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywającego się po 3 latach od wyborów.

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

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

§ 64 W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca upływu jego kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 65

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez: a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych, b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków, c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
4. wybór i odwoływanie członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
5. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
6. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
7. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
8. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
9. 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 Nadzorczej przez nią upoważnionych,
10. uchwalanie regulaminu Zarządu,
11. uchwalanie zasad ustalania kosztów budowy lokali i ich rozliczeń,
12. uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
13. uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
14. uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,
15. rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
16. uchwalanie regulaminu w sprawie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
17. nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośredni stan majątku Spółdzielni.

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

§ 66

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, w celu jej ukonstytuowania się, zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni pełnią swoje funkcje społecznie, z tym że przysługuje im wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie kwartalnego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Wynagrodzenie przysługuje pod warunkiem brania udziału w posiedzeniach lub usprawiedliwienia nieobecności. Wysokość tego wynagrodzenia wynosi:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej: 20% minimalnego wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
- Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
- Członkowie Rady Nadzorczej 10% minimalnego wynagrodzenie za pracę. 0 którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 67 W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 68

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład, którego wchodzą: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i Komisji.

§ 69 Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Zarząd

§ 70

1. Zarząd składa się z od 1 do 3 osób.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu, ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy,
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

§ 71

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

1. sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej i kulturalnej;
2. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
3. zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
4. sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
5. zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
6. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
7. udzielanie pełnomocnictw,
8. współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
9. zawieranie umów.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 72

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

§ 73

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej 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.

§ 74 kierowaniem biezaca działalnościa gospodareza Spółdzielni lub je wyodrebnione organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 75

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy i członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, określonego w ust. 3 i podjęcia przez Radę uchwały o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności, Zarząd jest obowiązany, w terminie 3 miesięcy od daty zawieszenia, zwołać Walne Zgromadzenie w celu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady.

§ 76 W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

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

IX. Gospodarka Spółdzielni

§ 78 Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 79

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
    1.
    - skreślony,
2. fundusz zasobowy,
3. fundusz wkładów mieszkaniowych, budowlanych i zaliczkowych.

2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:

1. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
2. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 pkt 1 i ust. 3, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 80

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień statutu.

§ 81 Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego a w części przekraczającej fundusz zasobowy z innych funduszów własnych Spółdzielni, z wyjątkiem funduszu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i zaliczkowych, które są osobistą własnością członków.

X. Postanowienia końcowe

§ 82 W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy Prawa spółdzielczego oraz innych ustaw (obowiązujących aktów prawnych).

§ 83 Zmiana statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.

PREZES
Bogdan Bogucki

CZŁONEK ZARZĄDU
Wanda Staszewska

CZŁONEK ZARZĄDU
Suchodu