

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT

DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Rzeszowska Spółdzielnia Mieszkaniowa.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Rzeszów.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieoznaczony.

§ 2

Rzeszowska Spółdzielnia Mieszkaniowa zwana dalej „Spółdzielnią” prowadzi działalność na podstawie przepisów:

1. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami), zwaną dalej „Prawem spółdzielczym” ,
2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami), zwaną dalej „ustawą” ,
3. innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu.

§ 3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem i dzierżawa nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) prowadzenie zakładów wykonawstwa własnego,
 - 7) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Przedmiot działalności Spółdzielni określony w ust.1 realizowany jest poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków:
 - a) spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) wynajmowanie osobom fizycznym i prawnym lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- 5) wydzierżawianie gruntów do których przysługuje Spółdzielni prawo własności lub użytkowania wieczystego,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem /współwłaścicielami/ tej nieruchomości,
 - 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków i ich rodzin.
3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest w ramach wyodrębnionych Osiedli Spółdzielni.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielni:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) prowadzi zakłady wykonawstwa własnego,
- 3) zarządza nieruchomościami,
- 4) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- 5) prowadzi działalność związaną bezpośrednio z realizacją celu i przedmiotu działalności Spółdzielni na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 6

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

ROZDZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

A . CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa 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".
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze 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.
4. Przepisy określone w ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu

wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy.

§ 8

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;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 33 ust. 5 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 33 ust. 1 i 3 Statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 33 ust. 1 i 3 Statutu, 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 § 33 ust. 5 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 33 ust. 1 i 3 Statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 8 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 i 2 zaistniały przed dniem 9.09.2017r. nabycie członkostwa następuje z tym dniem.
4. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do poinformowania Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności wskazanych w ust. 1 i 2 oraz do złożenia kwestionariusza osobowego zawierającego dane:
 - w przypadku osoby fizycznej imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, numer Pesel lub datę urodzenia, adres do korespondencji, imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób korzystających z lokalu mieszkalnego,
 - w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę, numer Krajowego Rejestru Sądowego, adres do korespondencji, imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób korzystających z lokalu mieszkalnego.
5. Do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym, o którym mowa w art. 17¹⁹ ustawy lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy stosuje się odpowiednio ust. 4.
6. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 4 członek zobowiązany jest do poinformowania o tym pisemnie Spółdzielnię pod rygorem uznania, że dane są aktualne.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna osoba, 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 wyborze, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród

siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część z nich jest już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru określonego w ust. 7 i pozostają członkami.

§ 9

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna osoba, 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 prawo odrębnej własności lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część z nich jest już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 2 i pozostają członkami Spółdzielni.
4. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem ust. 2.
5. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - w przypadku osoby fizycznej imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, numer Pesel lub datę urodzenia, adres do korespondencji,
 - w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę, numer Krajowego Rejestru Sądowego, adres do korespondencji.Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych – deklarację podpisują jej przedstawiciele ustawowi.
7. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 6 członek zobowiązany jest do poinformowania o tym pisemnie Spółdzielni pod rygorem uznania, że dane są aktualne.
8. Właściciel lokalu niebędący członkiem zobowiązany jest do złożenia kwestionariusza osobowego, o którym mowa w § 8 ust. 4 Statutu i w przypadku zmiany danych do poinformowania pisemnie Spółdzielni pod rygorem uznania, że dane są aktualne.

§ 10

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd, co winno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu i pełnomocnika z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarządu co do przyjęcia lub odmowy przyjęcia zainteresowana osoba powinna być poinformowana pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno

zawierać uzasadnienie z pouczeniem o możliwości wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu dwóch tygodni od daty otrzymania zawiadomienia.

3. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.

B. REJESTR CZŁONKÓW

§ 11

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający: w przypadku osoby fizycznej imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, numer Pesel lub datę urodzenia, a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę; adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo, numer ewidencyjny, datę przyjęcia w poczet członków, podstawę przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa oraz przyczynę ustania członkostwa.

C. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 12

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) śmierci osoby fizycznej lub ustania osobowości osoby prawnej,
- 2) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
- 3) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 4) zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
- 6) likwidacji bądź upadłości Spółdzielni,
- 7) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 8) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 9) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 10) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 11) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 24 i § 41 Statutu,
- 12) podjęcia przez właścicieli lokali uchwały na podstawie art. 24¹ ust. 1 ustawy, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, przy czym członkostwo ustaje z dniem uprawomocnienia się uchwały.

§ 13

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.

§ 14

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 14 dni i rozpoczyna się od następnego dnia po dniu złożenia wystąpienia.
3. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
4. Za dzień wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia.

D. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 15

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z Prawa spółdzielczego, przepisów ustawy i postanowień Statutu.
3. Członek Spółdzielni uprawniony jest, o ile inne postanowienia Statutu nie stanowią inaczej, w szczególności do:
 - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
 - 2) udziału w Walnym Zgromadzeniu,
 - 3) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym w Statucie,
 - 4) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu i ustanowienie na warunkach określonych w ustawie i w Statucie:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) odrębnej własności lokalu,
 - 5) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w ustawie i w Statucie, jeżeli członkowi przysługuje do tego lokalu spółdzielcze :
 - a) lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - c) prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
 - 6) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 7) wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.

§ 16

1. Członek Spółdzielni ma prawo do zapoznania się lub otrzymania :
 - 1) odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu,
 - 2) pozostałych regulaminów , których uchwalenie nie wynika z postanowień Statutu,
 - 3) kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni oraz kopii protokołów lustracji,
 - 4) kopii rocznych sprawozdań finansowych,
 - 5) kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
2. Zapoznanie lub wydanie kopii dokumentów wymienionych w ust. 1 pkt. 2 - 5 następuje na pisemny wniosek członka uzasadniony celem otrzymania i wykorzystania informacji

zawartych w tych dokumentach oraz po złożeniu oświadczenia o ich wykorzystaniu wyłącznie w celu określonym we wniosku.

3. Wydanie na wniosek członka odpisu Statutu i regulaminów, o których mowa w ust. 1 pkt.1 winno nastąpić w terminie do 14 dni od dnia złożenia wniosku, zaś kopii pozostałych dokumentów w terminie do 30 dni w zależności od ilości stron. Kopie dokumentów są parafowane i oznakowane w celu ich indywidualnej identyfikacji.
4. Odmowa wydania kopii dokumentów wymienionych w ust. 1 pkt. 2 - 5 winna być wyrażona na piśmie. W przypadku umów zawieranych z osobami trzecimi odmowa jest uzasadniona w przypadku, gdy umowy zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (DZ.U. z 2016r., poz. 922 z późn. zm.) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (DZ.U. z 2003r., nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
5. Zarząd Spółdzielni może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli osoba ta zastrzegła poufność informacji zawartych w umowie lub naruszałoby to prawa tych osób albo jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
6. Koszty sporządzenia kopii dokumentów wymienionych w ust.1 pkt. 2 - 5 pokrywa członek Spółdzielni w wysokości 1 zł za stronę, waloryzowaną corocznie wskaźnikiem ogłaszanych przez Prezesa GUS o wzroście cen i usług, natomiast kopie dokumentów wymienionych w ust.1 pkt.1 wydawane są nieodpłatnie.
7. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe udostępniane będą również dla członków po wprowadzeniu kodowanej strony internetowej Spółdzielni.

§ 17

Członek Spółdzielni obowiązany jest w szczególności:

1. Stosować się do przepisów prawa, postanowień Statutu, opartych na nim regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni.
2. Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości, jeżeli ubiega się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Terminowo uiszczać opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Udostępnić lokal w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię w celu usunięcia awarii, przeprowadzenia przeglądu stanu technicznego lokalu i jego instalacji, konserwacji urządzeń techniczno – sanitarnych, remontu lokalu, a także w celu wyposażenia budynku, lub jego części, bądź innych lokali w dodatkowe instalacje pod rygorem odpowiedzialności odszkodowawczej za ewentualne szkody powstałe w związku z niewykonaniem tego obowiązku, a także umożliwić odczyt wskazań urządzeń pomiarowych.

5. Zawiadomić Spółdzielnię pisemnie o zmianie danych zawartych w kwestionariuszu osobowym lub deklaracji członkowskiej, w szczególności o zmianie adresu zamieszkania i adresu dla korespondencji.
6. Zawiadomić Spółdzielnię pisemnie o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego ze wskazaniem danych najemcy, jeżeli ma to wpływ na wysokość opłat, w terminie 7 dni od zawarcia umowy.
7. Zawiadomić niezwłocznie, pisemnie Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym.
8. Utrzymywać posiadany lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym oraz korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem.
9. Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym współmieszkańcom.
10. Uzyskać zgodę Rady Osiedla na prowadzenie w lokalu mieszkalnym lub jego części działalności gospodarczej.
11. Przestrzegać zasad określonych w regulaminie porządku domowego.
12. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych.

ROZDZIAŁ III OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE UŻYTKOWANIA LOKALU

§ 18

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokalu obejmuje naprawy i wymianę wewnętrznej instalacji :
 - 1) pionów i przewodów instalacji zimnej i ciepłej wody do zaworów odcinających łącznie z zaworami odcinającymi i wodomierzami,
 - 2) pionów i instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu włącznie z zaworem,
 - 3) pionów instalacji kanalizacyjnej bez podłączeń urządzeń sanitarnych,
 - 4) centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami,
 - 5) instalacje elektryczne bez osprzętu,
 - 6) anteny zbiorczej do gniazda abonenckiego,
 - 7) domofonowej bez urządzeń odbiorczych,
 - 8) kanałów i przewodów wentylacyjnych i spalinowych z wyłączeniem kratki wentylacyjnych wentylacji grawitacyjnej, urządzeń regulujących lub wyciągowych wentylacji mechanicznej.
2. Wymiany, naprawy i konserwacje nie zaliczone do podstawowych obowiązków Spółdzielni obciążają członka posiadającego prawo do lokalu, właściciela lokalu (współwłaściciela) albo użytkownika lokalu, a w szczególności:
 - 1) naprawa oraz wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - 2) naprawa oraz wymiana okien i drzwi,
 - 3) naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) dokonywanie przeglądów , konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń odbiorczych gazu,
 - 5) naprawa przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 6) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów,

- 7) malowanie drzwi i okien, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją
 - 8) naprawa, czyszczenie i wymiana kratki wentylacyjnych oraz urządzeń regulujących lub wyciągowych w przypadku wentylacji mechanicznej zamontowanych w lokalach,
 - 9) stosowanie rozszczelnienia stolarki okiennej lub montaż nawiewników okiennych celem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania wentylacji w lokalach,
 - 10) montaż w drzwiach łazienkowych otworów nawiewnych.
3. Koszty wymiany i napraw wewnątrz lokalu będące następstwem ich uszkodzenia z winy użytkowników lokalu, obciążają tych użytkowników.
 4. Dokonywanie zmian w układzie instalacji technicznych, elementów konstrukcyjnych budynku, a także w wystroju zewnętrznym budynku wymaga zgody Spółdzielni.

§ 19

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, właściciela lokalu albo użytkownika lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - 3) zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych, kontroli stanu tych urządzeń oraz odczytu ich wskazań.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót .
5. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie nie dłuższym niż 30 dni przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania robót, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego wnoszone są opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

ROZDZIAŁ IV TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 20

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1. Ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

2. Ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 21

1. Osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego mają prawo do wyłącznego korzystania z piwnicy lub komórki lokatorskiej przynależnej do tego lokalu lub wyłącznego korzystania z piwnicy wskazanej przez Spółdzielnię, która nie stanowi pomieszczenia przynależnego,
2. Członek lub osoba niebędąca członkiem może wynajmować lub oddawać w bezpłatne używanie cały lub część lokalu mieszkalnego bez zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Umowy zawarte w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 22

1. Spółdzielnia wydaje zaświadczenia o przysługującym prawie do lokalu, za które pobierane są opłaty w wysokości określonej przez Zarząd.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rejestr lokali dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, na podstawie zawiadomień Sądu.

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 23

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 jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. 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.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 24

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa 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 ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie terminu realizacji zadania inwestycyjnego,
 - 5) terminy wnoszenia wpłat tytułem kosztów budowy,
 - 6) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 7) odpowiedzialność stron za niedotrzymanie warunków umowy,
 - 8) określenie terminu naliczania opłat za lokal określonych Statutem,
 - 9) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Przekazanie lokalu do używania następuje na podstawie protokołu w formie pisemnej.

§ 25

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymała warunków umowy bez których, dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu byłaby niemożliwa albo poważnie utrudniona.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 26

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.
2. Wkładem mieszkaniowym jest różnica między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
3. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 27

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 50 i § 51 Statutu, 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.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 50 i § 51 Statutu, 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 uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
4. 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.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 4, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem § 33 i § 34 Statutu ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
7. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Szczegółowe warunki przeprowadzenia przetargu określa Zarząd.
8. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
9. 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 § 34 Statutu,
 - 2) osoba, o której mowa w § 33 ust. 1 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 28

Po wygaśnięciu prawa 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 w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 29

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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową o których mowa w § 24 ust. 1 pkt. 1 Statutu 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 oraz kwoty zaległych opłat związanych z użytkowaniem lokalu określonych w Statucie wraz z odsetkami, kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest jego opróżnienie.

§ 30

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 27 ust. 6 Statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 24 ust. 1 Statutu.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 51 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 31

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 24 ust. 1 pkt. 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 51 ust. 1 Statutu.
2. Koszty zawarcia umowy oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia zawiera umowę w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 32

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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 § 51 ust. 1 Statutu.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 33

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach o których mowa w art. 11 ustawy 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.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 24 Statutu, 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 § 24 Statutu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. 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.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3 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 rozszczeniu 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 § 51 ust. 1 Statutu.

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 § 29 ust. 1 i 2 Statutu.
7. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 24 Statutu.

§ 34

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

B. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 35

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części 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.

§ 36

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród

siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

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

§ 37

W przypadku zaległości z zapłatą należnych opłat za okres co najmniej 3 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, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może żądać w trybie procesu sądowego sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 38

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. 3, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. O przetargu Spółdzielnia zawiadamia poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu określa Zarząd .
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną 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 oraz kwoty zaległych opłat związanych z użytkowaniem lokalu określonych w Statucie wraz z odsetkami, kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą w terminie do 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 39

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 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 § 51 ust. 1 Statutu.

2. Spółdzielnia zawiera umowę w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną po spełnieniu warunków wymienionych w ust. 1.
3. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 40

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 39 ust. 1 Statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

C. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 41

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna 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,
 - 5) określenie terminu realizacji zadania inwestycyjnego ,
 - 6) terminy wnoszenia wpłat tytułem kosztów budowy,
 - 7) odpowiedzialność stron za niedotrzymanie warunków umowy,
 - 8) określenie terminu naliczania opłat za lokal określonych w Statucie,
 - 9) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Przekazanie lokalu do używania następuje na podstawie protokołu w formie pisemnej.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
4. Postanowienia dotyczące prawa odrębnej własności lokalu, stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 42

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 41 ust. 1 Statutu powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 43

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 41 ust. 1 Statutu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 41 ust. 1 Statutu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, określonych w § 41 ust. 1 pkt. 1, 6 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 44

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 41 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 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 § 41 ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 45

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.

§ 46

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 47

Jeżeli właściciel lokalu zalega z zapłatą należnych od niego opłat za okres co najmniej 3 miesięcy lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje 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 sądowego żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

D. ROZLICZENIE KOSZTÓW INWESTYCJI

§ 48

Przed rozpoczęciem każdego zadania inwestycyjnego Rada Nadzorcza uchwała regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania kosztów budowy lokali.

§ 49

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w oparciu o planowany koszt zadania inwestycyjnego,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię – w terminie do 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Regulamin zasad rozliczenia kosztów inwestycji i ustalania kosztów budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali w ramach zadania inwestycyjnego powinien zawierać:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi,
 - 4) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek lub osoba niebędąca członkiem, której w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.

ROZDZIAŁ V OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 50

1. Za używanie lokali wnoszone są do Spółdzielni w formie miesięcznych zaliczek opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynikających z planu rocznego. Obejmują one w szczególności koszty: eksploatacji i zarządzania nieruchomościami Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody, eksploatacji dźwigów, anten zbiorczych, domofonów, legalizacji wodomierzy, odbioru odpadów komunalnych, opłaty za teren, podatki, odpisu na fundusz remontowy, koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz część kosztów ogólnych zarządzania Spółdzielnią przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
2. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych i odsetek od tych kredytów zaciągniętych na budowę ich mieszkań na zasadach wynikających z umów kredytowych.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych służący pokrywaniu wydatków związanych z realizacją planu remontu zasobów mieszkaniowych uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków posiadających prawa do lokalu oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni. Wpływy i wydatki funduszu remontowego są rozliczane (równoważone) w ramach wieloletnich planów remontów w odniesieniu do danej nieruchomości, a także w skali realizacji tożsamego przedsięwzięcia remontowego.
4. Podejmowanie robót w danej nieruchomości finansowanych z funduszu remontowego następuje na podstawie planu remontów.
5. Roboty remontowe, a w szczególności termomodernizacyjne, instalacyjne, wymiana dźwigów finansowane przed dniem 31.07.2007r. środkami z funduszu remontowego, a wykonywane po tym dniu w nieruchomościach podlegają rozliczeniu według dotychczasowych zasad w celu ujednoczenia poziomu technicznego.
6. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów są: m² powierzchni użytkowej lokalu, osoba w nim zamieszkała względnie inna jednostka rozliczeniowa.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału użytkownika lokalu w nieruchomości wspólnej.

§ 51

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 53 Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach 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 niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 53 Statutu.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i ust. 5 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 52

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w § 51 ust. 1-3 i ust. 5,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.
2. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie planu kosztów zarządzania nieruchomościami, sporządzonego w oparciu o regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz zasady rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa Rada Nadzorcza.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale, powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie jednostki rozliczania poszczególnych kosztów ,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (np.: m2 powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,
 - 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobieranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego.

§ 53

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

§ 54

1. Opłaty, o których mowa w § 50 i 51 Statutu, wnosi się co miesiąc z góry do 13-go dnia każdego miesiąca.
Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni lub właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody i ścieków oraz odbioru odpadów komunalnych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w ust. 2 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.
4. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat zależnych od Spółdzielni 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. Opłaty niezależne od Spółdzielni wnoszone są w zmienionym wymiarze.
5. Obowiązek regulowania opłat powstaje z dniem postawienia do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu Spółdzielni.
6. Od niepłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki za opóźnienie.
7. Członek, jak i osoby niebędące członkami nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat wnoszonych za używanie lokalu, jak również samowolnie decydować o warunkach płatności.

ROZDZIAŁ VI ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 55

1. Organami Spółdzielni są:
 - A. Walne Zgromadzenie
 - B. Rada Nadzorcza
 - C. Zarząd
 - D. Rada Osiedla
2. W skład organów Spółdzielni z wyjątkiem Zarządu mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej i

Rady Osiedla może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.

§ 56

1. Uchwały podejmowane są przez organy Spółdzielni w głosowaniu jawnym z zastrzeżeniem ust.2.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 55 lit. B,C,D dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu Spółdzielni następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, z zastrzeżeniem § 66 ust. 14 Statutu.

§ 57

1. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i Rady Osiedla nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej, Zarządu lub Rady Osiedla .
2. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla zakazu konkurencji określonego w ust. 1, Rada Nadzorcza lub Rada Osiedla może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
3. W wypadku o jakim mowa w ust. 2 Rada Nadzorcza lub Rada Osiedla składa niezwłocznie wniosek do Zarządu o umieszczenie w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia lub Zebrania Członków danego Osiedla sprawy uchylenia zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej lub odpowiednio Rady Osiedla.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu bądź Rady Osiedla i Zarządu Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej i Rady Osiedla nie mogą wchodzić pełnomocnicy Zarządu, a także osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
5. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i Rady Osiedla nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
6. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i Rady Osiedla składają oświadczenia zobowiązujące do zachowania poufności wszelkich informacji uzyskanych w związku z pełnioną funkcją członka organu Spółdzielni.

§ 58

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

§ 59

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Rady Osiedla za udział w posiedzeniach wymienionych organów oraz ich prezydium i komisji otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, przy czym prowadzący obrady otrzymuje wynagrodzenie o 30 % wyższe.
2. W przypadku zwołania więcej niż jednego posiedzenia w danym miesiącu i nieobecności na jednym z posiedzeń Rady Nadzorczej, Rady Osiedla oraz ich prezydium i komisji, wynagrodzenie ryczałtowe określone w ust. 1 zmniejsza się proporcjonalnie do ilości odbytych posiedzeń w danym miesiącu.
3. Wynagrodzenie nie przysługuje za miesiąc, w którym nie zwołano posiedzeń o których mowa w ust.1.

§ 60

Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, sposób i warunki obradowania oraz podejmowania uchwał przez te organy, określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 61

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie dzieli się na części, gdy liczba członków przekroczy 500 według stanu na dzień 1 stycznia roku, w którym jest zwoływane.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
4. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział członkowie Spółdzielni, a w danej części Walnego Zgromadzenia członkowie, którym wydano mandaty.
5. Członek będący osobą fizyczną może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika, a będący osobą prawną przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać w szczególności: imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz czytelny podpis członka udzielającego pełnomocnictwa.
7. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu na danej części Walnego Zgromadzenia poprzez odczytanie imienia i nazwiska mocodawcy oraz pełnomocnika .
8. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez swoich przedstawicieli ustawowych.
9. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
10. Członek może uczestniczyć i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia i przysługuje mu bierne prawo wyborcze tylko z jednej części Walnego Zgromadzenia.

11. 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.
12. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie Zarządu oraz zaproszone osoby.

§ 62

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowania uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku spółdzielczego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej ,
- 13) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 63

Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, o ile głosowanie odbędzie się na każdej części Walnego Zgromadzenia, a za odwołaniem opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w głosowaniu w Walnym Zgromadzeniu.

§ 64

1. Walne Zgromadzenie zwołuje i ustala jego porządek obrad Zarząd raz w roku tak, aby jego ostatnia część odbyła się w terminie do dnia 30 czerwca po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być także zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie , także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,

- 2) 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni .
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania oraz wskazaniem oznaczonych spraw, które mają być przedmiotem obrad.
 5. Walne Zgromadzenie powinno być zwołane 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.

§ 65

1. Członkowie Spółdzielni są zawiadamiani na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, o czasie, miejscu i porządku obrad, a także o miejscu i terminie wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie do zapoznania się z tymi dokumentami. O czasie, miejscu i porządku obrad zawiadamia się na piśmie związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Członków Spółdzielni zawiadamia się na piśmie poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w siedzibach: Spółdzielni, Administracji Osiedli, w budynkach mieszkalnych Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 66

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych członków na każdej jego części .
2. 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 pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać w siedzibie Zarządu projekty uchwał i żądania o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza na tablicach ogłoszeń w siedzibach: Spółdzielni i Administracji Osiedli, w budynkach mieszkalnych Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni .
6. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i terminach określonych ustawą i Statutem.
7. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. W porządku obrad ujmuje się projekty uchwał i żądania, które należą do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia.
9. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów z wyjątkiem przypadków, gdzie Prawo spółdzielcze oraz ustawa wymaga kwalifikowanej większości.

10. Uchwała w sprawie zbycia nieruchomości podejmowana jest zwykłą większością głosów, bez względu na liczbę obecnych członków na każdej części Walnego Zgromadzenia.
11. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni. Głosowanie odbywa się za pomocą mandatów.
12. Projekty uchwał poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
13. Warunek, o którym mowa w ust. 12 uznaje się za spełniony, również w przypadku gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
14. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w głosowaniu w Walnym Zgromadzeniu.

§ 67

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez przewodniczącego członek Rady Nadzorczej.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia otwierający obrady dokonuje spośród członków w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów wyboru prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz .
Prezydium Zgromadzenia przejmuje prowadzenie obrad .
3. Tryb obradowania i podejmowania uchwał określają postanowienia Prawa spółdzielczego, ustawy i Statutu.

§ 68

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni, następujące komisje:
 - 1) komisja mandatowa w składzie 3 osób, do której zadań należy:
 - a) sprawdzenie, czy dana część Walnego Zgromadzenia została zwołana zgodnie ze Statutem,
 - b) sprawdzenie kompletności listy obecności i listy pełnomocnictw oraz podanie liczby obecnych członków i ilości wydanych mandatów na danej części Walnego Zgromadzenia,
 - c) odczytanie listy pełnomocnictw,
 - 2) komisja wyborcza w składzie 3 osób, do której zadań należy:
 - a) sprawdzenie na podstawie listy zgłoszonych kandydatów do Rady Nadzorczej wzoru karty wyborczej przygotowanej przez Zarząd według wymogów Statutu,
 - b) sporządzenie kart wyborczych według wzoru w ilości odpowiadającej liczbie członków uczestniczących w danej części Walnego Zgromadzenia,
 - c) przekazanie członkom Spółdzielni, pełnomocnikom i przedstawicielom kart wyborczych za okazaniem mandatu.
 - 3) komisja skrutacyjna w składzie 3 osób, a w przypadku wyborów do Rady Nadzorczej 5 osób, do której zadań należy:
 - a) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego obrad obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników Walnemu Zgromadzeniu,
 - b) obliczanie wyników głosowania na członków Rady Nadzorczej,
 - c) wykonanie innych czynności związanych z przeprowadzaniem głosowania.
2. Komisja wyborcza wybierana jest na Walnym Zgromadzeniu, na którym dokonywane są wybory do Rady Nadzorczej.
3. Członkowie komisji skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają ze swych czynności protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący komisji składają danej części Walnego Zgromadzenia sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły komisji wraz z dokumentami przekazywane są prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.
8. W przypadku braku możliwości wyboru komisji jej zadania przejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 69

1. Przewodniczący obrad przedstawia porządek obrad Walnego Zgromadzenia i przystępuje do jego realizacji udzielając głosu według kolejności zgłoszeń do danego punktu porządku obrad.
2. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
3. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos jest udzielany poza kolejnością.
4. Przewodniczący obrad ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący odbiera mu głos.
5. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
6. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) głosowania bez dyskusji,
 - b) zakończenia dyskusji,
 - c) zamknięcia listy mówców,
 - d) zarządzenia przerwy.
7. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
8. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

§ 70

1. Przewodniczący obrad Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie projektów uchwał.
2. Każdy projekt uchwały poddawany głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinien posiadać nadany numer, datę podjęcia, podstawę prawną oraz określać przedmiot sprawy.

§ 71

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni.

2. Protokół z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokół obrad Walnego Zgromadzenia składa się z protokołów wszystkich jego części.
4. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
5. Kolegium w składzie: przewodniczący i sekretarze obrad każdej części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów tych zebrań potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte oraz wyniki wyborów do Rady Nadzorczej.
6. Kolegium zwołuje w ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia i przewodniczy jego obradom, członek z najniższym numerem członkowskim spośród przewodniczących wszystkich części Walnego Zgromadzenia lub członek z kolejnym najniższym numerem członkowskim.
7. Protokół z obrad kolegium, który podpisują przewodniczący i sekretarze obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd na podstawie protokołu kolegium zamieszcza niezwłocznie na okres 14 dni informację o podjętych i nie podjętych uchwałach oraz wynikach wyborów do Rady Nadzorczej publikując tę informację na tablicach ogłoszeń w siedzibach: Spółdzielni i Administracji Osiedli.

§ 72

1. W celu zapewnienia członkom danej części Walnego Zgromadzenia odpowiedniej reprezentacji w składzie Rady Nadzorczej wprowadza się zasadę proporcjonalności biorąc pod uwagę stosunek liczby członków danej części Walnego Zgromadzenia do liczby członków Spółdzielni według stanu na dzień 1 stycznia roku, w którym dokonywane są wybory. Ustalenia liczby mandatów członków Rady Nadzorczej dla każdej części Walnego Zgromadzenia dokonuje Rada Nadzorcza.
2. Ułamki liczby mandatów członków Rady Nadzorczej, o których mowa w ust. 1 przypadające na poszczególne części Walnego Zgromadzenia równe lub większe od $\frac{1}{2}$ zaokrągla się w górę do liczby całkowitej pod warunkiem nie przekroczenia statutowej liczby członków Rady Nadzorczej. W przeciwnym wypadku mandat członka Rady Nadzorczej uzyskuje ta część Walnego Zgromadzenia, dla której przekroczenie ułamkowe jest największe.

§ 73

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród zgłoszonych kandydatów na Zebraniach Członków Osiedli.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, wskazane przez osoby prawne.
3. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni na Zebraniu Członków Osiedla zwoływanym przed Walnym Zgromadzeniem, na którym dokonywany będzie wybór Rady Nadzorczej. Zgłaszanie nieograniczonej liczby kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się ustnie z podaniem:
 - a) imienia i nazwiska osoby zgłaszającej,
 - b) imienia i nazwiska kandydata oraz jego zgody na kandydowanie.

W przypadku nieobecności kandydata na zebraniu wymagana jest jego pisemna zgoda na kandydowanie.

4. Listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej sporządza Zarząd na podstawie protokołów z Zebrań Członków Osiedli.
5. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy oznaczonych pieczęcią Spółdzielni kart wyborczych. Karta wyborcza zawiera liczbę porządkową, nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej z podziałem na kandydatów reprezentujących daną część Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o liczbie przypadających mandatów oraz miejsce na podstawienie znaku „x” oznaczone kwadratem z lewej strony nazwiska kandydata.
Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji skrutacyjnej za okazaniem mandatu.
6. Głosujący stawia znak „ x „ w kwadracie obok nazwiska kandydata na którego głosuje.
7. Głos jest nieważny jeżeli:
 - a) karta wyborcza jest przekreślona,
 - b) na karcie wyborczej dokonane są jakiegokolwiek skreślenia lub dopiski ,
 - c) na karcie wyborczej postawiono więcej znaków „ x” niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej,
 - d) nie postawiono znaku „x” w kwadracie przed nazwiskiem któregośkolwiek kandydata,
 - e) na karcie wyborczej dopisano dodatkowe nazwiska kandydatów,
 - f) karta wyborcza nie spełnia wymogów określonych w ust 5.
8. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjna. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
9. W skład Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów, przy uwzględnieniu zasady proporcjonalności określonej w § 72 Statutu, że na daną część Walnego Zgromadzenia przypada określona liczba mandatów członków Rady Nadzorczej. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, członkiem Rady Nadzorczej zostaje kandydat z niższym numerem członkowskim.

§ 74

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka.

§ 75

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu, godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członków może być zaskarżona do sądu.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Orzeczenia sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

B. RADA NADZORCZA

§ 76

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 21 członków, wybieranych przez Walne Zgromadzenie.
3. Osoby fizyczne o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności, jak i ich przedstawiciele ustawowi, nie mogą być członkami Rady Nadzorczej.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa nie dłużej niż 3 lata od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, na którym zostanie wybrana Rada Nadzorcza na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić członkowie, będący pracownikami Spółdzielni.

§ 77

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany.
2. Wygaśnięcie mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje wskutek :
 - 1) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 2) oświadczenia o rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej,
 - 3) odwołania przez Walne Zgromadzenie,
 - 4) ustania osobowości prawnej osoby prawnej,
 - 5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. W miejsce członka Rady Nadzorczej, któremu wygasł mandat przed upływem kadencji do jej końca wchodzi osoba, która w wyborach z danej części Walnego Zgromadzenia uzyskała w kolejności największą liczbę głosów.
4. W przypadku uzyskania równej liczby głosów, członkiem Rady Nadzorczej zostaje osoba z niższym numerem członkowskim.

§ 78

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni lub wniosków członków,
 - c) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - 3) wybór podmiotu do badania rocznego sprawozdania finansowego,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 10) ustalanie zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 11) ustalanie liczby mandatów członków Rady Nadzorczej przypadających na poszczególne części Walnego Zgromadzenia według zasady proporcjonalności,
 - 12) ustalanie liczby mandatów członków Rady Osiedla wybieranych przez Zebranie Członków danego Osiedla w przypadku określonym w § 85 ust. 3 Statutu
 - 13) uchylanie uchwał Rady Osiedla, o ile jest niezgodna z przepisami prawa, Statutu i uchwałami organów Spółdzielni,
 - 14) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 15) uchwalanie regulaminów do których Rada Nadzorcza jest zobowiązana w Statucie.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni, a także żądać od członków Spółdzielni i właścicieli lokali wyjaśnień w sprawie zadłużenia wobec Spółdzielni lub nie przestrzegania regulaminu porządku domowego.
 3. Złożony przez członka wniosek do Rady Nadzorczej powinien być rozpatrzony w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O sposobie załatwienia sprawy Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

§ 79

1. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący kolegium.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona prezydium w składzie przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych komisji. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy i koordynowanie działalności Rady Nadzorczej oraz poszczególnych komisji.
3. Rada Nadzorcza wybiera komisję rewizyjną oraz może powoływać inne komisje stałe i czasowe, dokonując wyboru prezydium komisji i uchwalając zasady ich działania .

§ 80

Tryb zwoływania posiedzeń, sposób i warunki obradowania Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

C. ZARZĄD

§ 81

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym Prezesa Zarządu i dwóch zastępców, przy czym przynajmniej jeden z członków Zarządu winien być członkiem Spółdzielni.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.

3. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy, na podstawie umowy o pracę.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 82

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
 - 4) zawieranie umów o przeniesienie i o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów najmu i dzierżawy,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i Zebrań Członków Osiedli oraz ustalanie ich porządku obrad,
 - 11) zaciąganie kredytów i innych zobowiązań,
 - 12) udzielanie pełnomocnictw,
 - 13) uchwalanie regulaminów wynikających z ogólnie obowiązujących przepisów w tym regulaminu porządku domowego.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu, w tym informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
4. Zarząd powinien rozpatrzyć złożony przez członka Spółdzielni wniosek w ciągu miesiąca, a jeżeli wymaga wyjaśnień w ciągu 2 miesięcy od dnia jego złożenia. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

§ 83

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do jej składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
4. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu, albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 84

Szczegółowy zakres kompetencji, podział czynności oraz zasady organizacji pracy Zarządu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

D. RADA OSIEDLA

§ 85

1. Rada Osiedla składa się z 15 członków Spółdzielni wybranych na Zebraniu Członków danego Osiedla spośród członków posiadających tytuł prawny do lokalu na danym Osiedlu.
2. Kadencja Rady Osiedla trwa nie dłużej niż 4 lata od wyboru członków Rady Osiedla na Zebraniu Członków Osiedla do zebrania, na którym członkowie dokonają wyboru Rady Osiedla na następną kadencję.
3. Jeżeli na terenie Osiedla zwołuje się więcej niż jedno Zebranie Członków Osiedla, każdemu zebraniu przysługuje co najmniej jeden mandat w Radzie Osiedla, przy czym liczba mandatów powinna być liczona proporcjonalnie biorąc pod uwagę stosunek liczby członków danego zebrania do ogólnej liczby członków danego Osiedla.
4. Wybory członków Rady Osiedla dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
5. Do Rady Osiedla mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni.
Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Osiedla może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
6. Osoby fizyczne o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności, jak i ich przedstawiciele ustawowi, nie mogą być członkami Rady Osiedla.
7. Kandydatów do Rady Osiedla zgłaszają członkowie Spółdzielni na Zebraniu Członków Osiedla. Zgłaszanie kandydatur odbywa się ustnie z podaniem:
 - a) imienia i nazwiska osoby zgłaszającej,
 - b) imienia i nazwiska kandydata oraz jego zgody na kandydowanie.W przypadku nieobecności kandydata na zebraniu wymagana jest jego pisemna zgoda na kandydowanie.
8. Członkowie komisji skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Osiedla.
9. Wybory członków Rady Osiedla przeprowadza się przy pomocy oznaczonych pieczęcią Spółdzielni kart wyborczych. Karta wyborcza zawiera liczbę porządkową, nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej oraz miejsce na postawienie znaku „x” oznaczone kwadratem z lewej strony nazwiska kandydata. Karty wyborcze sporządza i wydaje uprawnionym do głosowania komisja wyborcza po okazaniu mandatu. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji skrutacyjnej za okazaniem mandatu.
10. Głosujący stawia znak „ x „ w kwadracie obok nazwiska kandydata na którego głosuje.
11. Głos jest nieważny jeżeli:
 - a) karta wyborcza jest przekreślona,
 - b) na karcie wyborczej dokonane są jakiegokolwiek skreślenia lub dopiski,
 - c) na karcie wyborczej postawiono więcej znaków „ x” niż liczba miejsc w Radzie Osiedla,
 - d) nie postawiono znaku „x” w kwadracie przed nazwiskiem któregośkolwiek kandydata ,
 - e) na karcie wyborczej dopisano dodatkowe nazwiska kandydatów,
 - f) karta wyborcza nie spełnia wymogów określonych w ust 9.

12. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza i ogłasza komisja skrutacyjna.
13. W skład Rady Osiedla wchodzi kandydaci, którzy w wyborach uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
14. W przypadku uzyskania równej liczby głosów, członkiem Rady Osiedla zostaje osoba z niższym numerem członkowskim.

§ 86

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Wygaśnięcie mandatu członka Rady Osiedla przed upływem kadencji następuje wskutek :
 - 1) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 2) oświadczenia o rezygnacji z członkostwa w Radzie Osiedla,
 - 3) odwołania przez członków Spółdzielni na Zebraniu Członków Osiedla,
 - 4) ustania osobowości prawnej osoby prawnej,
 - 5) utraty tytułu prawnego do lokalu w Osiedlu, z którego posiada mandat.
3. Odwołanie członka Rady Osiedla przed upływem kadencji następuje w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów, o ile w porządku obrad Zebrania Osiedla, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka.
4. W miejsce członka Rady Osiedla, któremu wygasł mandat, przed upływem kadencji do jej końca wchodzi osoba, która w wyborach uzyskała w kolejności największą liczbę głosów.

§ 87

1. W sprawach organizacyjnych, gospodarczych i samorządowych do zakresu działania Rady Osiedla należy w szczególności:
 - 1) opiniowanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Osiedla w ramach planów ogólnych Spółdzielni,
 - 2) opiniowanie struktury organizacyjnej Osiedla,
 - 3) opiniowanie kandydatów na kierownika Administracji Osiedla,
 - 4) sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością Administracji Osiedla,
 - 5) rozpatrywanie odwołań od decyzji kierownika Administracji Osiedla,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Administracji Osiedla,
 - 7) opiniowanie wniosków w sprawie lokalizacji na terenie Osiedla nowych inwestycji , placówek gospodarczych, handlowych, usługowych itp. a także w sprawie zagospodarowania i użytkowania lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni,
 - 8) podejmowanie decyzji w sprawie odstąpienia od naliczania odsetek (w całości lub części) od zaległości w opłatach, pod warunkiem uregulowania należności,
 - 9) współdziałanie z samorządem mieszkańców w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych oraz społecznych , oświatowych i kulturalnych w Osiedlu,
 - 10) przeprowadzanie rozmów z członkami Spółdzielni i właścicielami lokali w sprawie zadłużenia wobec Spółdzielni lub nie przestrzegania regulaminu porządku domowego,
 - 11) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością Osiedla.
2. W sprawach inwestycyjnych, gospodarczych i eksploatacyjnych dotyczących Osiedla opinia Rady Osiedla ma znaczenie podstawowe.

§ 88

1. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Osiedla zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej.
2. Rada Osiedla wybiera ze swojego grona prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz przewodniczący stały komisji. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy i koordynowanie działalności Rady Osiedla oraz poszczególnych komisji.
3. Rada Osiedla wybiera ze swojego grona komisję rewizyjną oraz może powoływać inne komisje stałe i czasowe, dokonując wyboru prezydium komisji i uchwalając zasady ich działania.
4. Tryb zwoływania posiedzeń, sposób i warunki obradowania Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 89

1. Zebranie Członków Osiedla zwołuje Zarząd Spółdzielni. Zebranie Członków Osiedla zwołuje się także na żądanie Rady Nadzorczej, Rady Osiedla oraz 1/10 członków danego Osiedla. Wniosek w tej sprawie powinien być skierowany na piśmie do Zarządu Spółdzielni z podaniem celu zebrania. W takim przypadku Zebranie Członków Osiedla należy zwołać w taki sposób, aby mogło się odbyć najpóźniej w ciągu czterech tygodni od dnia otrzymania wniosku przez Zarząd Spółdzielni.
2. W Zebraniu ma prawo uczestniczyć członek Spółdzielni, kierownictwo i pracownicy Administracji Osiedla, członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz zaproszone osoby.
3. Zebranie odbywa się bez względu na liczbę obecnych członków.

§ 90

Zawiadomienie o Zebraniu Członków Osiedla powinno być wywieszane na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych danego Osiedla, w siedzibie Spółdzielni, Administracji Osiedla i na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej na 7 dni przed datą zebrania z podaniem terminu, miejsca oraz porządku zebrania.

§ 91

Członkowi Spółdzielni uczestniczącemu w Zebraniu Członków Osiedla przysługuje prawo:

- 1) wybierania i odwoływania członków Rady Osiedla,
- 2) zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, przy czym można być kandydatem tylko z jednego Osiedla,
- 3) zgłaszania wniosków, w szczególności we wspólnych sprawach mieszkańców danego Osiedla.

§ 92

Tryb zwoływania, sposób i warunki obradowania Zebrań Członków Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ VII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 93

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym (obrotowym) jest rok kalendarzowy.

§ 94

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty,
 - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Inne fundusze celowe określone ustawami mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami z wyjątkiem wskazanego w ust. 2 pkt. 2 określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 95

1. Spółdzielnia rozlicza działalność statutową bezwynikowo. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Podział nadwyżki bilansowej lub sposób pokrycia strat podlega rozliczeniu według miejsca powstania.
3. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują przepisy odpowiednich ustaw.

ROZDZIAŁ VIII POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 96

1. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa spółdzielnia według zasad określonych w art. 108 – 112 Prawa spółdzielczego.
2. W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków figurujących w rejestrze członków na dzień otwarcia likwidacji, w stosunku do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje przypadającą na jego lokal kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.
3. 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, a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

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

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Rzeszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbywanego w dniach 9, 10, 11, 12 i 13 kwietnia 2018 r. i wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestr Przedsiębiorców w dniu 14.06.2018r. (KRS 0000078521).