

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ W TUCHOLI
Tekst jednolity zatwierdzony Uchwałą WZ Nr 9/2018
z dnia 24.05.2018 r.

Spis treści	Strona
Rozdział 1. Przepisy ogólne	2
I. Postanowienia ogólne	2
II. Członkowie Spółdzielni	4
III. Prawa i obowiązki członków	6
IV. Wkłady	7
V. Ustanie Członkostwa	8
Rozdział 2. Tytuły prawne do lokali	8
I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	9
II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	10
III. Prawo odrębnej własności do lokalu	12
IV. Zamiana lokali	13
V. Najem lokali i dzierżawy terenu	13
VI. Sprzedaż lokali	14
VII. Umowa o budowę lokalu	14
Rozdział 3. Zasady wnoszenia i rozliczania wkładów	15
Rozdział 4. Rozliczenia wkładu w przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu i inne	16
Rozdział 5. Przekształcenia tytułów prawnych do lokali	18
Rozdział 6. Użytkowanie lokali	19
Rozdział 7. Obowiązki Spółdzielni i członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali	19
Rozdział 8. Opłaty za używanie lokali	20
Rozdział 9. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	22
Rozdział 10. Organy Spółdzielni	23
I. Postanowienia ogólne	23
II. Walne Zgromadzenie	23
III. Rada Nadzorcza	29
IV. Zarząd	32
V. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	33
Rozdział 11. Gospodarka Spółdzielni	34
Rozdział 12. Lustracja Spółdzielni	34
Rozdział 13. Przepisy końcowe i przejściowe	35

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Tucholi, zwana dalej **Spółdzielnią**.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Tuchola.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów:

1. ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2013r. Nr 1443 z późn. zmianami),
2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013r. Nr 1222 z późn. zmianami),
3. ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014r. Nr 150 z późn. zmianami),
4. ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000r.Nr 80 poz. 903 z późn. zmianami),
5. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2000r Dz. U. Nr 46 poz. 543) i ustawy z 28 listopada 2003r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 141 z 2004r. poz.1492 z późn. zmianami),
6. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (jedn. tekst Dz. U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1118 z późn. zmianami),
7. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93 z późn. zmianami),
8. oraz innych ustaw, aktów wykonawczych i postanowień niniejszego Statutu.

§ 3

Ilekróć w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia o:

„SPÓŁDZIELNI” – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Tucholi, ul. Piastowska 5a – stanowiącą dobrowolne zrzeszenie nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, która w interesie członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

„STATUCIE” - należy przez to rozumieć statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Tucholi,

„USTAWIE” - rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,

„USTAWIE O OCHRONIE PRAW LOKATORÓW” – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 06. 2001r o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

„ZARZĄDZIE” - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Tucholi,

„RADZIE” - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Tucholi,


„CZŁONKU” - należy przez to rozumieć członka Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Tucholi,

„OSOBIE BLISKIEJ” - należy przez to rozumieć zstępnego, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,

Nieruchomości - należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Nieruchomości wspólnej - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Mieniu Spółdzielni - należy przez to rozumieć będące własnością Spółdzielni:

- 
- a) nieruchomości zabudowane budynkami, drogami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach niemieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, budowlanej, wytwórczej i innej,
 - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla, położone poza terenem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.
 - c) nieruchomości niezabudowane.

„LOKALU” – rozumie się przez to lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

„LOKALU MIESZKALNYM”- rozumie się przez to lokal przeznaczony na zamieszkiwanie ludzi, jak również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

„LOKALU ZAMIENNYM”- należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której położony jest lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal użytkowany dotychczas,


„DOMU JEDNORODZINNYM”- należy przez to rozumieć dom mieszkalny, jak również samodzielną część domu bliźniaczego lub szeregowego, przeznaczoną przede wszystkim do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,

„WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU”- należy przez to rozumieć wartość określoną na podstawie przepisów Działu IV Rozdz. I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Lokal zakładowy – lokal mieszkalny, znajdujący się w budynku, będącym własnością lub współwłasnością Spółdzielni, w zasobach zarządzanych przez nią, który przed przejściem przez Spółdzielnię, był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej jednostki organizacyjnej.

Pomieszczeniu przynależnym — należy przez to rozumieć pomieszczenie zajmowane na podstawie tytułu prawnego pochodnego od tytułu prawnego do lokalu, stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało lub było położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem.

Właścicielu lokalu — należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lokalu potwierdzoną wpisem do Księgi Wieczystej.



Funduszu remontowym — należy przez to rozumieć fundusz przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych, pochodzący z odpisów na ten fundusz obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości — należy przez to rozumieć opłatę mieszkaniową, w ujęciu księgowym „naliczenie” - wszystkie koszty związane z bieżącym utrzymaniem.

Remoncie — należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Ekspektatywie — należy przez to rozumieć powstanie roszczenia o ustanowienie prawa do lokalu .

Byłego Członka Spółdzielni – należy przez to rozumieć Członka, którego członkostwo ustało.

§ 4

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, zarządzanie zasobami nieruchomości, będącymi w zarządzie Spółdzielni, z uwzględnieniem celów

społecznych oświatowych i kulturalnych, na rzecz osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię lub posiadających tytuły prawne do lokali, należących do zasobów Spółdzielni.

§ 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków, zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność lub współwłasność,
- 2) Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości
- 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- 4) Wynajem lub dzierżawa nieruchomości na własny rachunek,
- 5) Prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem na rzecz Członków i ich rodzin.
- 6) Wykonywanie usług na rzecz członków spółdzielni i ich rodzin, zaspokajających ich potrzeby mieszkaniowe,
- 7) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 8) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 9) Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży /ustanawiania odrębnej własności/ znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 10) Prowadzenie działalności inwestycyjnej, zaciąganie kredytów na realizację przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych.
- 11) Prowadzenie działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4 statutu
- 12) Sprzedaż lokali wolnych od praw i roszczeń osób trzecich lub ustanawianie praw do lokali obciążonych, w ramach regulacji stanu prawnego.

§ 6

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów i przedmiotem działalności Spółdzielni, o których mowa w § 4 i 5 Statutu. W tym zakresie Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.
2. Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o utworzeniu jednostki organizacyjnej Spółdzielni do prowadzenia działalności gospodarczej lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych jest Rada Nadzorcza.

§ 7

Spółdzielnia współdziała na podstawie zawartych umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnię osób prawnych, spółki handlowe i cywilne oraz zawierać umowy o zarządzanie lub administrowanie budynkami.

§ 8

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.

§ 9

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych i osoba prawna, jeżeli odpowiadają wymogom Statutu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lokalu, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 10

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą :
 - 1.1 nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 1.2 nabycia ekspektatywy własności,
 - 1.3 zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 1.4 zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 1.5 upływu terminu jednego roku, w odniesieniu do następcy prawnego zmarłego członka (osoby bliskiej), jeżeli przed upływem powyższego terminu, jedna z współuprawnionych osób, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 1.6,
 - 1.6 prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, jeżeli w sytuacji, wskazanej w pkt 1.5 więcej niż jedna osoba złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Zasady dotyczące członkostwa w Spółdzielni, stosuje się także odpowiednio do osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
3. Członkiem Spółdzielni może być najemca lokalu zakładowego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
5. Członek Spółdzielni lub osoba, starająca się o członkostwo w Spółdzielni obowiązana jest złożyć i aktualizować deklarację członkowską Spółdzielni, w której zawarte muszą być następujące dane :
 - 5.1 imię i nazwisko oraz adres stałego zamieszkania,
 - 5.2 numer PESEL,
 - 5.3 oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, w celach związanych z zarządzaniem nieruchomościami,
 - 5.4 dane kontaktowe, adres dla korespondencji, o ile jest inny niż adres lokalu, do którego służy tytuł prawny lub w związku, z którym osoba ubiega się o członkostwo.

§ 11

1. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Zarząd w drodze uchwały.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia złożenia wniosku w tej sprawie.
3. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego o treści uchwały w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania od uchwały Zarządu.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.
O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Od decyzji Rady Nadzorczej, odwołanie nie przysługuje.

6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Przystępujący do spółdzielni stają się członkami spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez spółdzielnię.

7. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi — ich nazwę i siedzibę), zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 12

Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby fizycznej spełniającej wymogi ustawowe i statutowe.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 13

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 2.1 wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 15 § 3 ustawy „Prawo Spółdzielcze”,
 - 2.2 żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 2.3 uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu lub w jego części - tj. w tej jednej części Walnego Zgromadzenia, do której członek został zaliczony zgodnie z podziałem dokonany przez Radę Nadzorczą,
 - 2.4 żądania, w trybie i terminie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw oraz projektów uchwał,
 - 2.5 uzyskania, w sposób wskazany w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 2.6 otrzymania nieodpłatnie odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów, oraz odpłatnie: kopii i odpisów uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 2.7 przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 2.8 udziału w nadwyżce bilansowej,
 - 2.9 zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
 - 2.10 odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
 - 2.11 ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem,
 - 2.12 prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 2.13 prawo współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z usług Spółdzielni i wszelkich ogólnodostępnych urządzeń, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie i sposób ustalony przez przepisy wewnątrzspółdzielcze,
 - 2.14 do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 2.15 prawo żądania przedłożenia kalkulacji opłat za przysługujący członkowi lokal.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 14

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

1. przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
2. wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
3. zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków i zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
4. jeżeli przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu – uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
5. jeżeli jest właścicielem lokalu – uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ,
6. utrzymywania swojego lokalu w należyłym stanie i korzystania z lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych lub pomieszczeń albo urządzeń wspólnego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez przepisy prawa i Spółdzielnię,
7. współdziałania w ochronie majątku wspólnego poprzez poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczanie oraz korzystanie z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich przez innych,
8. niezwłocznego udostępniania lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
9. po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnienia lokalu w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, jak również w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni lub właściciela niebędącego członkiem Spółdzielni,
10. udostępniania lokalu w celu kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytów wskazań tych urządzeń,
11. powiadamiania pisemnie Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całości lub części lokalu, jeżeli czynność ta ma wpływ na wysokość uiszczanych opłat,
12. uzyskania zgody Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, jeżeli jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
13. uzupełniania wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
14. wnoszenia należnych opłat za używanie lokalu w terminie określonym w Statucie oraz wnoszenia ich w zmienionej przez Spółdzielnię wysokości, mimo kwestionowania ich zasadności,
15. uczestniczenia w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
16. dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych.

IV. Wkłady

§ 15

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez osobę, starającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wg zasad określonych w statucie oraz umowie o budowę lokalu i ustanowienie tego prawa lub umowie o ustanowienie tego prawa, po jego uprzednim wygaśnięciu, w wysokości odpowiadającej procentowo lub kwotowo oznaczonej części kosztów budowy lokalu, z uwzględnieniem waloryzacji na podstawie operatu szacunkowego.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę, starającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wg zasad określonych w statucie oraz umowie o budowę lokalu i ustanowienie tego prawa, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
3. Wkład mieszkaniowy i budowlany należy wnieść przed ustanowieniem prawa do lokalu.
4. Wkład budowlany może być wnoszony w ratach, których wysokość i terminy zapłaty – ustala Zarząd.
5. Wkład mieszkaniowy winien być wniesiony przed objęciem lokalu mieszkalnego w posiadanie.

V. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 16

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1.1 wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 1.2 zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 1.3 zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 1.4 zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie
 - 1.5 wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - 1.6 rozwiązania umowy o budowę lokalu i ustanowienie do niego prawa
 - 1.7 podjęcia przez właścicieli lokali, o których mowa w art. 24 ust. 1 ustawy, uchwały o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali
2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytułu prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.
3. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, złożonym Zarządowi. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa, winno być pod rygorem nieważności, złożone na piśmie.
4. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 3 miesiące. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca, następującego po dniu złożenia oświadczenia.
5. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 17

Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

Rozdział 2. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 18

1. Tytułem prawnym do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni jest:
 - 1.1 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 1.2 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 1.3 prawo odrębnej własności lokalu,
 - 1.4 umowa najmu lokalu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego związane jest z członkostwem Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym i prawnym, które nie są członkami Spółdzielni.
4. Lokal mieszkalny, do którego członek Spółdzielni posiada tytuł prawny może być używany wyłącznie na cele mieszkalne.
5. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu.
6. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 19

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,

- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 20

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a nadto winna zawierać :
 - 2.1 zobowiązanie się 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,
 - 2.2 określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania kosztów budowy lokalu
 - 2.3 określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
3. 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 przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje w chwilą zawarcia umowy między osobą, która ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 i 1442), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.
9. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 21

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa, a w przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 ustawy, z chwilą prawomocności orzeczenia Sądu, w sprawie z powództwa Spółdzielni o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz w przypadku śmierci osób uprawnionych lub uprawomocnienia się uchwały Rady Nadzorczej o wygaśnięciu prawa, w przypadkach, określonych w Statucie, wobec niedokonania przez uprawnionych czynności zachowawczych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy, 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 prawa do lokalu.

3. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni i o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
4. 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.

§ 22

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

§ 23

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

§ 24

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 mieszkalnego, z uwzględnieniem, iż umowa ta winna co najmniej określać :
 - 2.1 członka Spółdzielni, spośród osób bliskich realizujących roszczenie, o którym mowa w ust. 1,
 - 2.2 wartość wkładu mieszkaniowego, związanego z ustanawianym prawem,
 - 2.3 oznaczenie lokalu, z którym związane jest lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 2.4 wskazanie osób, zamieszkujących wspólnie z członkiem, na rzecz którego prawo jest ustanawiane.

II. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 25

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym - przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy nie zgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.

§ 26

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

§ 27

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że należy ono do małżonków.
2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może, na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.

§ 28

1. W wypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana wypłacić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się 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.
3. Warunkiem wypłaty wartości własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 29

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu, w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu zaległości w zakresie opłat oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 30

1. W razie śmierci członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni spadkobierca powinien możliwie niezwłocznie przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.
2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika, w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W przypadku śmierci jednego z małżonków, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wspólnie, przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.
4. Pełnomocnik i przedstawiciel uprawnieni są do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie są członkami Spółdzielni to nie przysługuje im czynne i bierne prawo wyborcze.

§ 31

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, a właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego.

§ 32

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

§ 33

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię Mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

§ 34

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

III. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.

§ 35

1. Z osobą, ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w pozostałych przypadkach, niewymienionych w ust. 1 (w ramach regulowania stanów prawnych (przetarg, inne zdarzenia prawne), Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w formie i na zasadach prawem przewidzianych.

§ 36

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 35 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 37

Szczegółowa regulacja treści umowy o budowę lokalu, zasad i trybu jej wypowiedania, określona jest w § 55 i § 56 niniejszego Statutu.

§ 38

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie najpóźniej w terminie 2 miesięcy od daty 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. Koszty wyceny odrębnej własności lokalu, koszty zawarcia umowy, tj. koszty zawarcia aktu notarialnego, podatku od czynności cywilnoprawnych, opłat skarbowych, opłat kancelaryjnych oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 39

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§ 40

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 41

Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali na zasadach, o jakich mowa w art. 24¹ ust. 1 ustawy.

§ 42

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli w budynku lub w budynkach w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

IV. ZAMIANA LOKALI

§ 43

1. Członkowie Spółdzielni mogą, za zgodą Zarządu, dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali mieszkalnych na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z członkami innych Spółdzielni zajmującymi lokale na zasadach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiącymi odrębną własność.
2. Zamiana lokali mieszkalnych między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 1, uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy najmu.
3. Zamiana lokalu mieszkalnego na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Postanowienia ust. 1 - 3 stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu.

V. NAJEM LOKALI I DZIERŻAWY TERENU.

§ 44

1. Spółdzielnia może wynajmować opróżnione lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu Członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wdzierżawiać grunty będące jej własnością lub współwłasnością oraz w użytkowaniu wieczystym.

§ 45

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek lub osoba niebędąca członkiem obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie.
3. Umowy zawarte przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

VI. SPRZEDAŻ LOKALI

§ 46

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, zasady i tryb ich sprzedaży określi Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 47

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym od praw i roszczeń osób trzecich, Spółdzielnia sprzedaje w trybie przetargu nieograniczonego lub też reguluje sytuację prawną tego lokalu w inny, zgodny z prawem sposób, pod warunkiem ekwiwalentności transakcji i zasadności ekonomicznej dla Spółdzielni. Decyzje w sprawach, o których mowa w zdaniu pierwszym, podejmuje Zarząd, na zasadach i w trybie, określonym w Regulaminie, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Zasady i tryb sprzedaży lokalu, o którym mowa w ust. 1 określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 48

1. Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię, wolne w sensie prawnym i faktycznym, mogą być tylko przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Lokale mieszkalne, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, w przypadkach, o których mowa w ustawie lub statucie, mogą być przedmiotem umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

VII. UMOWA O BUDOWĘ LOKALU

§ 49

1. Rada Nadzorczą uchwała Regulamin rozliczania inwestycji i ustalania wartości początkowej i końcowej poszczególnych lokali oraz określa warunki organizacyjno-finansowe realizacji inwestycji
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§ 50

1. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu, jednej z następujących umów:
 - 1.1 o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego,
 - 1.2 o ustanowienie odrębnej własności do lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności

§ 51

Umowa o budowę lokalu, o której mowa w § 50 powinna zawierać:

1. oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
2. zobowiązanie osoby, ubiegającej się o ustanowienie prawa na jej rzecz, do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
3. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
4. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
5. określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, terminów ich wpłat.
6. określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej osoby, ubiegającej się o ustanowienie prawa na jej rzecz, za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
7. określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
8. wskazanie osób, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu.
9. określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
10. inne postanowienia przewidziane w umowie.

§ 52

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, ubiegającą się o ustanowienie prawa na jej rzecz w Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy osoba, ubiegająca się o ustanowienie prawa na jej rzecz w Spółdzielni lub jego następcą prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione, a w szczególności:
 - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

Rozdział 3. ZASADY WNOSZENIA I ROZLICZANIA WKŁADÓW

§ 53

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji, uiszczają oni opłaty, określone w § 79 do § 84 Statutu.

§ 54

1. Osoby, ubiegające się o ustanowienie prawa na ich rzecz w Spółdzielni lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnoszą wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków, uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, ubiegająca się o ustanowienie prawa na jej rzecz, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.
3. Osoba, ubiegającej się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych szczegółowo w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 55

1. Rozliczenia kosztów inwestycji budowlanych (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach :
 - 1.1 wstępnie - wartość początkowa : w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 1.2 ostatecznie: po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania,
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie do 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
Po upływie terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym – roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 56

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, 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.

§ 57

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez niego części wkładu.

Rozdział 4. ROZLICZENIA WKŁADU W PRZYPADKU WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU I INNE

§ 58

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, za wyjątkiem realizacji roszczenia następców prawnych byłego członka o ustanowienie prawa na ich rzecz oraz przypadków ponownego ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu po spłacie zadłużenia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zawiadamiając o tym poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z jego budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy oraz zaległości z tytułu opłat, związanych z użytkowaniem lokalu. 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, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu z osób i mienia
5. Po opróżnieniu lokalu Spółdzielnia bezzwłocznie ogłasza przetarg.

§ 59

Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu, albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 60

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

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 zaległości w zakresie opłat, związanych z użytkowaniem lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
5. W wypadku, gdy następuje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, obciążonego hipoteką, Spółdzielnia, po przeprowadzeniu przetargu na jego sprzedaż, jest zobowiązana uścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 61

Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 62

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 63

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, zgodnie z zawartą umową o budowę lokalu.
2. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład albo jego część w terminie do trzech miesięcy, licząc od dnia rozwiązania umowy.

§ 64

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 65 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 65

Nabycie ekspektawy własności obejmuje także wniesiony wkład budowlany albo jego część.

§ 66

Osoba, uzyskująca prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej tego prawa, nie niższej niż ustalona w trybie postępowania przetargowego.

§ 67

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni, osoba, która posiada tytuł prawny do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu mieszkalnego.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 68

Roszczenia o wypłatę:

- 1) wkładu mieszkaniowego albo jego części,
- 2) równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 3) udziału członkowskiego

stają się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.

§ 69

Spółdzielnia potrąca:

- 1) z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
- 2) z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej, roszczenia wzajemne wobec członka lub osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni tj. np. koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 70

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

Rozdział 5. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 71

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności po dokonaniu przez niego:
 - 1.1 słaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - 1.2 słaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 1.3 słaty zadłużenia z tytułu opłat, 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. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 72

2. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu), Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nią umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1.1 słaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 1.2 słaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 73

1. Wyliczone przez Spółdzielnię słaty, o których mowa w § 72 Statutu, osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązana jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. Koszty związane z zawarciem umowy, o której mowa w § 72, w tym koszty zawarcia aktu notarialnego, podatku od czynności cywilno-prawnych, opłat skarbowych, opłat kancelaryjnych oraz kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej i inne obciążają członka Spółdzielni.

Rozdział 6. UŻYWANIE LOKALI.

§ 74

1. Przekazany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie. W przekazanym lokalu mieszkalnym, członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie pociąga za sobą zmiany przeznaczenia lokalu i nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, a w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiednie mieszkania i naruszać zasad porządku domowego. O zamiarze podjęcia takiej działalności członek winien powiadomić Zarząd Spółdzielni z odpowiednim wyprzedzeniem. Brak sprzeciwu Spółdzielni w ciągu 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia uważa się za wyrażenie zgody. Zgoda Zarządu z ważnych powodów może być cofnięta. Wykorzystanie mieszkania do celów użytkowych rodzi obowiązek ponoszenia dodatkowych opłat rzeczywistych od całości lub od części mieszkania.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 75

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

§ 76

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni.
2. Spółdzielnia, na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości, może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego, z uwzględnieniem ewentualnych rozliczeń.

Rozdział 7. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 77

1. Szczegółowe zasady napraw wewnątrz lokali określa Rada Nadzorczą w uchwalonym Regulaminie.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej- także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
4. Po wcześniejszym ustaleniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu dokonania:
 - 4.1 przeglądu okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
 - 4.2 zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających osobę korzystającą z lokalu.
5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
6. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, w ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

7. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni wnosi 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 8. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 78

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
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. Od chwili wydania im lokali uiszczają oni opłaty określone w ust. 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 art. 5 ustawy.
6. Obowiązek świadczenia na tworzony przez Spółdzielnię fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób, niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
7. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3, 5-7, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, jak też osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych, pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1-3, 5-7, jest ustalana na podstawie planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i określania zasad ustalania wysokości opłat, uchwała Rada Nadzorcza.
11. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

12. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

12.1 ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5;

12.2 ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 79

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu zalicza się w szczególności:

1.1 koszty centralnego ogrzewania,

1.2 koszty dostawy ciepłej wody użytkowej,

1.3 koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,

1.4 koszty wywozu śmieci,

1.5 koszty remontów i konserwacji.

2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się w szczególności:

2.1 koszty centralnego ogrzewania,

2.2 koszty dostawy ciepłej wody użytkowej,

2.3 koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,

2.4 koszty wywozu śmieci,

2.5 koszty remontów i konserwacji,

2.6 opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości obciążające tę nieruchomość,

2.7 koszty ubezpieczenia budynku,

2.8 koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,

2.9 koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,

2.10 koszty utrzymania dźwigów,

2.11 koszty anteny zbiorczej,

2.12 koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,

2.13 koszty utrzymania terenów zielonych, dróg i chodników,

2.14 koszty utrzymania mienia spółdzielni,

2.15 koszty finansowe i operacyjne,

2.16 koszty zarządzania,

2.17 koszty działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,

2.18 koszty poniesione na zapłatę podatku dochodowego.

3. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zalicza się koszty wymienione w ust. 2 oraz inne wydatki poniesione przez Spółdzielnię, przewidziane w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 80

1. Koszty związane z utrzymaniem lokalu, ustala się :

1.1. na podstawie urządzeń pomiarowych,

1.2. przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale,

1.3. na poszczególne lokale,

1.4. na liczbę osób zamieszkałych w lokalu.

2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się, wg zasad określonych przez Radę Nadzorczą, na poszczególne lokale proporcjonalnie:

2.1 do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i powierzchni lokali.

2.2 do powierzchni lokali.

3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

§ 81

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty eksploatacji nieruchomości Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody, odpisy na fundusz remontowy oraz część kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
2. Wysokość opłat za lokale ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych nieruchomości. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1 m² powierzchni użytkowej lokalu lub udział w nieruchomości wspólnej - z wyjątkiem rozliczeń z tytułu wywozu śmieci, zużycia wody i użytkowania dźwigu, które są obliczane wg ilości osób zamieszkujących w lokalu, bądź odczytu urządzeń pomiarowych w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.
3. Wysokość opłat z tytułu działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej są rozliczane, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.
4. Realizacja dodatkowych czynności na rzecz mieszkańców niekalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie dodatkowych opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Zarząd.

§ 82

1. Opłaty, o których mowa w § 79 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka, lub niebędącego członkiem właściciela lokalu lub osoby, niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu - przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lub osobie niebędącej członkiem do dyspozycji lokalu.
3. Od niewniesionych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłatami za używanie lokali.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby o których mowa w § 79 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii (np. centralne ogrzewanie), gazu, wody, oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby co najmniej na 14 dni, przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 83

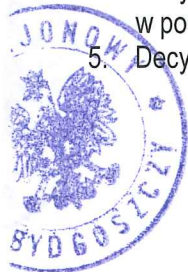
1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności gospodarczej oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Rozdział 9. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 84

1. Wnioski członków Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią muszą być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. Odwołania w sprawie opłat za korzystanie z mieszkań muszą być rozpatrywane poza kolejnością.

2. O uchwale organu Spółdzielni członek Spółdzielni musi być zawiadomiony w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie z pouczeniem o prawie i terminie do odwołania się oraz o skutkach jego niezachowania. Odwołanie wymaga formy pisemnej.
3. Od uchwały Zarządu przysługuje członkowi, którego interes prawny naruszyła treść uchwały, odwołanie do Rady Nadzorczej. Termin wniesienia odwołania wynosi 14 dni od daty otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia, zaś o uchwale organu odwoławczego członek powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie powinno podawać treść uchwały wraz z uzasadnieniem.
4. Decyzja Zarządu, od której nie zgłoszono odwołania w terminie przewidzianym w ust. 3, jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.



Rozdział 10. ORGANY SPÓŁDZIELNI

I. Postanowienia ogólne

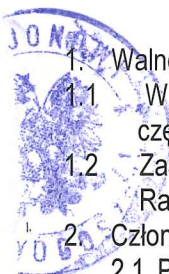
§ 85

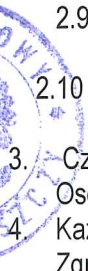
1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wybrani zostają kandydaci, z zastrzeżeniem wynikającym z treści § 100 ust. 10 Statutu, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów. W przypadku otrzymania równej ilości głosów przez członków na ostatnie miejsca mandatowe w organie, zarządza się dodatkowe głosowanie. Na liście umieszcza się tylko osoby, które uzyskały równą ilość głosów.
W skład organu, po dodatkowym głosowaniu, wchodzi osoby, które uzyskały kolejno największą ilość głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzenia organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na podstawie Statutu.

II. WALNE ZGROMADZENIE

§ 86

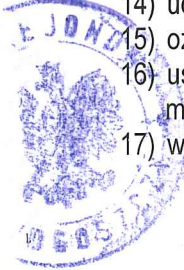
1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
 - 1.1 W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500, Walne Zgromadzenie dzielone jest na części
 - 1.2 Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz liczbę części ustala Rada Nadzorcza.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu lub jego części osobiście albo przez pełnomocnika
 - 2.1 Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
 - 2.2 Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
 - 2.3 Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
 - 2.4 Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
 - 2.5 Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.



- 
- 2.6 Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę Walnego Zgromadzenia. O dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia decyduje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej otwierający obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części.
 - 2.7 Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
 - 2.8 Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
 - 2.9 Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
 - 2.10 Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
 3. 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.
 4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, każdy członek Spółdzielni uczestniczy tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustalonym zaliczeniem.
 5. W Walnym Zgromadzeniu lub jego części mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, przedstawiciele Związków Rewizyjnych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni przez Zarząd Spółdzielni goście i eksperci.

§ 87

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej Spółdzielni,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
 - 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
 - 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału albo likwidacji Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań przewidzianych w Statucie od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
 - 9) uchwalanie zmian Statutu,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie Związku Rewizyjnego lub innego związku,
 - 13) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 14) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
 - 15) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 16) ustalanie odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości innej niż odsetki ustawowe,
 - 17) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
- 

§ 88

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w ciągu 6-ciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie (Nadzwyczajne) może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie (Nadzwyczajne) na żądanie:
 - 3.1 Rady Nadzorczej,
 - 3.2 przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni, lecz nie mniej niż pięćdziesięciu.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia (Nadzwyczajne) powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, w przypadkach określonych w ust. 3, powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli Zarząd Walnego Zgromadzenia nie zwołuje, to Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 89

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części powiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie, poprzez wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni, na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 90

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w ustawie i Statucie.

§ 91

1. Walne Zgromadzenie lub jego części jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że, ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
3. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie jednej piątej liczby uprawnionych, obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub części Walnego Zgromadzenia, zarządza się głosowanie tajne na tej części również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
4. Jeżeli Walne Zgromadzenie było podzielone na części uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu (jako całości).
5. W sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia przy udziale co najmniej 5% członków Spółdzielni.
Przy podejmowaniu Uchwał w sprawach:
 - a) zmiany Statutu, połączenia Spółdzielni i odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, wymagana jest kwalifikowana większość $\frac{2}{3}$ głosów,
 - b) likwidacji Spółdzielni, wymagana kwalifikowana większość $\frac{3}{4}$ głosów.
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
7. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów „za” i „przeciw”, uchwałę uznaje się za niepodjętą.
8. Jeżeli Walne Zgromadzenie zostało podzielone na części, wyniki głosowania z jego części ogłasza Przewodniczący lub Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, a uchwałę uznaje się za podjętą, o ile zostały spełnione przesłanki zawarte w niniejszym paragrafie.

§ 92

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

§ 93

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.
2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Zarządu Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed pierwszym dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 94

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia lub Prezydium jego części.
2. Walne Zgromadzenie wybiera spośród zgromadzonych i uprawnionych członków Prezydium Walnego Zgromadzenia (Prezydium) w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor.
3. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części, każda z części wybiera ze swojego grona Prezydium części Walnego Zgromadzenia (Prezydium) w składzie jak w ust. 2. W takim przypadku w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia (jako całości) wchodzi przewodniczący i sekretarze każdej części Walnego Zgromadzenia.
5. Niezwłocznie po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, a najpóźniej w ciągu 14 dni, zbiera się Prezydium Walnego Zgromadzenia celem łącznego policzenia oddanych głosów nad każdą przedstawioną pod głosowanie uchwałą oraz podpisania uchwał. Pod względem formalnym uchwały jakie były poddane pod głosowanie przygotowuje Zarząd Spółdzielni. Obradom Prezydium przewodniczy najstarszy z obecnych Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia.
6. Uchwałę uznaje się za podpisaną, jeżeli podpiszą ją przewodniczący lub sekretarz każdej z części Walnego Zgromadzenia.

§ 95

1. Członkowie Walnego Zgromadzenia lub jego części obecni na Zgromadzeniu wybierają w głosowaniu jawnym ze swego grona:
 - 1.1 Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, w składzie 3 – 5 osób, której zadaniem jest:
 - sprawdzenie, czy listy obecności członków na Walnym Zgromadzeniu są kompletne oraz zbadanie ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków - osoby prawne,
 - dokonywanie, na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części, obliczania wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania jawnego lub tajnego,
 - 1.2 Komisję Wyborczą, w składzie 3 – 5 osób, której zadaniem jest ustalenie listy kandydatów do Rady Nadzorczej,
 - 1.3 inne komisje w miarę potrzeby.
2. W przypadku niepowołania którejkolwiek z wyżej wymienionych Komisji, jej obowiązki wykonuje Prezydium.
3. Do czasu wyboru pełnego składu Prezydium obsługę głosowania zapewnia administracja Spółdzielni. Po wyborze Prezydium, do czasu powołania Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, Prezydium wykonuje obsługę głosowania lub Przewodniczący zarządza wykonywanie tych czynności administracji Spółdzielni.



§ 96

1. Każda Komisja wybiera ze swego grona: przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
2. Uchwały Komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia lub jego części.
3. Z czynności Komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący Komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. Przewodniczący Komisji lub ich zastępcy składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności Komisji.

§ 97

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części prowadzi Przewodniczący. W miarę potrzeby Przewodniczący może wyznaczyć do dalszego przewodniczenia obradom innego członka Prezydium.
2. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję nad tym punktem, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń do udziału w dyskusji na piśmie - z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. W sprawach formalnych dotyczących przebiegu obrad Przewodniczący wydaje ustne zarządzenia:
 - a) Przewodniczący ma prawo wyznaczyć czas poszczególnych przemówień w dyskusji, zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos, chyba, że członkowie postanowią inaczej,
 - b) Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała, chyba, że członkowie postanowią inaczej.
5. Zarządzenie Przewodniczącego może być uchylone przez członków w drodze głosowania.
6. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - a) głosowania bez uprzedniej dyskusji,
 - b) przerwania lub zakończenia dyskusji,
 - c) zamknięcia listy mówców
 - d) ograniczenia czasu przemówień,
 - e) zarządzenia przerwy w obradach,
 - f) kolejności i sposobu uchwalenia wniosków,
 - g) uchylenia zarządzenia przewodniczącego.W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
7. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu lub jego części mogą zgłaszać oświadczenia do jego protokołu.

§ 98

1. Po wysłuchaniu wypowiedzi referenta, Przewodniczący zarządza głosowanie nad projektami uchwał i poprawek, zgłoszonych zgodnie z wymogami Statutu.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych, jakie projekty wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do uchwały głosuje się przed uchwałą, a poprawki najdalej idące dotyczące omawianego punktu porządku obrad są głosowane w pierwszej kolejności. Poprawki do uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, nawet jeżeli dla podjęcia uchwały wymagana jest kwalifikowana większość.
3. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu z wykonania zaleceń polustracyjnych oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej.
4. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu Spółdzielni.

§ 99

1. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać pisemnie w siedzibie Spółdzielni kandydatów na członka Rady Nadzorczej, w trybie określonym w § 93 ust. 3 Statutu, z uwzględnieniem następujących postanowień:
 - a) liczba kandydatów jest nieograniczona,
 - b) do Rady Nadzorczej mogą być wybrani jedynie członkowie Spółdzielni lub pełnomocnicy osób prawnych będących członkami Spółdzielni,

c) każdy kandydat umieszczony jest na liście wyborczej tylko raz, tj. przy pierwszym prawidłowym zgłoszeniu,

d) zgłoszenie powinno zawierać:

- imię, nazwisko oraz podpisy osób zgłaszających, a w przypadku pełnomocnika osoby prawnej także pełnomocnictwo udzielone przez tę osobę zgłaszającemu oraz statutową nazwę członka, którego zgłaszający reprezentuje,
- wskazanie osiedla, z którego dany kandydat chce być wybrany na członka Rady Nadzorczej,
- wskazanie osiedla, w którym kandydat zamieszkuje lub posiada tytuł do lokalu.

2. Do zgłoszenia, o którym jest mowa w ust. 1 pkt d) powinny być dołączone:

- a) pisemne oświadczenie kandydata o wyrażeniu zgody na kandydowanie,
- b) pełnomocnictwo osoby prawnej będącej członkiem Spółdzielni, której pełnomocnikiem jest kandydat,
- c) pisemne oświadczenie kandydata zawierające informację o:
 - zatrudnieniu w Spółdzielni,
 - prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - liczbie kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej oraz latach, w których nastąpiło rozpoczęcie i zakończenie tych kadencji,
 - zaleganiu z wnoszeniem opłat na rzecz Spółdzielni,
 - pozostawaniu w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - członkostwie w Zarządzie Spółdzielni oraz wykonywaniu funkcji kierownika bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni bądź pozostawaniu z tymi osobami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

3. Na podstawie prawidłowych i kompletnych zgłoszeń kandydatów Zarząd sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, z podziałem na osiedla, z których poszczególni kandydaci ubiegają się o wybór i z uszeregowaniem nazwisk kandydatów w porządku alfabetycznym. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia. Członek Spółdzielni ma prawo wyłącznie kandydować z jednego osiedla do którego przynależy, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 100

1. Kandydaci do Rady Nadzorczej mają prawo uczestniczyć we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia w czasie przeznaczonym dla wyboru członków Rady Nadzorczej. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części może, kierując się zasadami równości wszystkich kandydatów i sprawności przeprowadzenia obrad, zarządzić dokonanie prezentacji przez poszczególnych kandydatów i umożliwić im udzielenie odpowiedzi na zadawane przez członków pytania. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części może ograniczyć prezentację kandydatów do odczytania ich zgłoszeń wraz z załączonymi oświadczeniami i ewentualnymi pełnomocnictwami.
2. Członkowie Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
3. Do Rady Nadzorczej nie mogą być wybrani pracownicy Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszcza się nazwiska i imiona wszystkich kandydatów zgłoszonych prawidłowo, uporządkowanych w kolejności alfabetycznej odrębnie dla każdego osiedla. Karta wyborcza zawiera ponadto informację o łącznej ilości mandatów w Radzie Nadzorczej i ilości mandatów przynależnych dla każdego osiedla.
5. Karty wyborcze wręcza uprawnionym i obecnym członkom Komisja Wyborcza na podstawie listy obecności.
6. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart do urny w obecności Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej.
7. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
8. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) karta wyborcza jest w całości lub części przekreślona,
 - b) karta wyborcza jest zniszczona w stopniu uniemożliwiającym ustalenie woli wyborcy,
 - c) wymagana liczba nieskreślonych nazwisk na złożonej do urny karcie wyborczej jest większa od liczby mandatów, na które dokonuje się wyboru,
 - d) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk kandydatów niż ogłoszona przez Komisję Wyborczą lub na karcie wyborczej znajdują się inne dopiski pochodzące od głosującego.
9. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo - Skrutacyjna, a przewodniczący tej komisji ogłasza wynik głosowania.

10. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, w ilości przysługujących mandatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów spośród osób ubiegających się o wybór na danym osiedlu, licząc wyniki głosowania na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
11. Liczba członków Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady ustalonej w Statucie oraz liczby mandatów przypisanych każdemu z osiedli.
12. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat (mandaty) pozostają nieobsadzone. Wybory uzupełniające w takim przypadku przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 101

1. Walne Zgromadzenie może odwołać ze składu Rady Nadzorczej członka, który:
 - a) uchyła się od uczestniczenia w pracach Rady,
 - b) opuścił bez usprawiedliwienia więcej niż 2 kolejne posiedzenia Rady,
 - c) swoim postępowaniem rażąco narusza Statut Spółdzielni oraz zasady współżycia społecznego.
2. Przy głosowaniu w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej tryb przewidziany dla wyboru członka stosuje się odpowiednio.

§ 102

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nieobjęte postanowieniami Statutu rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części, zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.
2. Decyzje Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części zapadają większością głosów Członków Prezydium.

§ 103

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 104

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia .
2. Z obrad części Walnego Zgromadzenia sporządzane są protokoły, które podpisuje przewodniczący i sekretarz części Walnego Zgromadzania.
3. Protokoły części Walnego Zgromadzenia łącznie stanowią protokół Walnego Zgromadzenia (jako całości).
4. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez dziesięć lat.

III. RADA NADZORCZA

§ 105

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 106

1. Rada Nadzorcza składa się z 7-10 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady.
4. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować, jeżeli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.

§ 107

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni, proporcjonalnie do ilości członków na danym osiedlu w ilości mandatów określonych przez Radę Nadzorczą dla danego osiedla, z uwzględnieniem zasady przydzielenia chociażby jednego mandatu dla każdego z osiedla.

§ 108

Mandat członka Rady Nadzorczej trwa do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
- 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Tucholi.

§ 109

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił przed upływem kadencji, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru innego członka.

Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.

§ 110

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1.1 uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności kulturalnej, w tym: uchwalanie rocznych planów wydatków na działalność kulturalną, uchwalanie założeń organizacyjno-finansowych dla wszelkich inwestycji Spółdzielni, uchwalanie rocznych planów kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi, rocznych planów modernizacji, termomodernizacji, remontów, napraw i konserwacji

1.2 nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:

- a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- d) wyznaczania biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego.

1.3 podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,

1.4 zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni, struktury zatrudnienia pracowników Spółdzielni oraz zasad ustalania ich wynagrodzenia,

1.5 rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu i odwołań od decyzji Zarządu,

1.6 składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

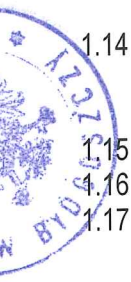
1.7 podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach – do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

1.8 uchwalanie z delegacji statutu regulaminów przewidzianych w statucie i Regulaminów własnych,

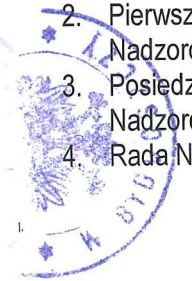
1.9 uchwalanie stawek dzierżawy, najmu za lokale i grunty oraz zasady ich korekty,

1.10 wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców oraz ustalanie ich wynagrodzenia,

1.11 zwołanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych statutem

- 
- 1.12 wyrażanie zgody na zawieranie umów dzierżawy, użytkowania lub innych umów o podobnym charakterze, nieruchomości stanowiących przedmiot własności lub wieczystego użytkowania Spółdzielni i określenie istotnych warunków tych umów,
 - 1.13 wyrażanie zgody na zawarcie umów dzierżawy, najmu, użytkowania lub innych umów o podobnym charakterze wszelkich lokali Spółdzielni i określenie istotnych warunków tych umów,
 - 1.14 wyrażanie zgody na zawieranie umów dzierżawy, użytkowania, przeniesienia posiadania lub innych umów o podobnym charakterze, ruchomości i praw majątkowych Spółdzielni i określenie istotnych warunków tych umów,
 - 1.15 wyrażanie zgody na zawarcie umów kredytowych Spółdzielni oraz określenie ich istotnych warunków,
 - 1.16 wyrażanie zgody na zawarcie umów poręczenia majątkowego przez Spółdzielnię,
 - 1.17 ustalenie regulaminu postępowania w sprawach o udzielenie przez Spółdzielnię zamówienia na świadczenie usług, dostawę lub zakup rzeczy, praw majątkowych itp., ustalanie, gdy uzna to za niezbędne, składu komisji przetargowych rozstrzygających o przyjęciu ofert oraz określenie, w zakresie jakim uzna to za niezbędne, specyfikacji istotnych warunków zamówienia i umów przetargowych,
 - 1.18 wyrażanie zgody na wniesienie w ratach wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - 1.19 wyrażanie zgody na udzielanie pełnomocnictw przez Zarząd,
 - 1.20 decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym.
2. a) Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, jego członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi, dokumenty, pomieszczenia, w tym bez zgody Zarządu, komisyjnie oraz wraz ze sporządzeniem protokołu otwierać wszelkie pomieszczenia, meble itp. oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni,
 - b) Rada Nadzorcza ma prawo żądać od Zarządu udostępnienia jej na stałe lub czasowo pomieszczeń Spółdzielni, w celu wykonania jej zadań statutowych oraz zakupu niezbędnego jej sprzętu i wyposażenia,
 - c) Rada Nadzorcza ma prawo, w celu realizacji jej statutowych uprawnień, współpracować z biegłymi i innymi osobami posiadającymi szczególne uprawnienia i wiedzę, a nadto korzystać z pomocy innych osób, dla realizacji tego Zarząd jest zobowiązany zawrzeć stosowne umowy według zlecenia Rady,
 - d) Rada Nadzorcza może zatrzymać wszelkie dokumenty Spółdzielni pod swoją wyłączną kontrolą do czasu gdy uzna, że są jej zbędne.
 - e) Rada Nadzorcza może upoważnić na stałe lub na czas określony swoich członków do wykonywania w jej imieniu wszelkich czynności kontrolnych.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu lub jego częściom.

§ 111

- 
1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w jego nieobecności zastępca przewodniczącego – co najmniej raz na kwartał. Pierwszemu posiedzeniu Rady Nadzorczej, do czasu dokonania wyboru przewodniczącego Rady Nadzorczej lub zastępcy przewodniczącego Rady Nadzorczej, przewodniczy najstarszy, spośród obecnych, członek Rady Nadzorczej.
 2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
 3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu – w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
 4. Rada Nadzorcza jest władna do podejmowania uchwał w obecności co najmniej 50% jej składu statutowego.

§ 112

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście i eksperci.

§ 113

1. Rada Nadzorcza wybiera Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie prac Rady Nadzorczej i jej Komisji.
3. Rada powołuje Komisję Rewizyjną oraz inne Komisje stałe i czasowe.

§ 114

1. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz komisjach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości:
 - równego 70% minimalnego wynagrodzenia za pracę dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej bez względu na ilość posiedzeń,
 - równego 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę dla członków Prezydium Rady Nadzorczej bez względu na ilość posiedzeń,
 - równego 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę dla pozostałych członków Rady Nadzorczej bez względu na ilość posiedzeń.
2. Wynagrodzenie, o jakim jest mowa w ust. 1, nie może przekroczyć wskazanego w ust. 1 ryczałtu za udział w pracach Rady Nadzorczej i jej Komisji nawet w przypadku, gdy członek Rady Nadzorczej uczestniczy w pracach jednej lub kilku Komisji Rady Nadzorczej.
3. Wynagrodzenie, o jakim mowa w ust. 1 nie może przekroczyć łącznie minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym stanowi ustawa z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
4. Szczegółowe zasady ustalania wysokości ryczałtów oraz terminy ich płatności określa Regulamin Rady Nadzorczej.

§ 115

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.


IV. ZARZĄD

§ 116

1. Zarząd składa się z 2-3 osób – w tym z Prezesa i jego Zastępców wybranych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą. Członkiem Zarządu może być osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez członka - osobę prawną.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium
3. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu większością 2/3 głosów w każdym czasie.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – stosownie do postanowień Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni, prawo rozwiązania z nim umowy o pracę przysługuje Zarządowi.

§ 117

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 2.1 podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2.2 sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności kulturalnej,

- 
- 2.3 prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
 - 2.4 zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 2.5 sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz ich przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu ,
 - 2.6 zwoływanie Walnych Zgromadzeń lub jego części ,
 - 2.7 zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań,
 - 2.8 udzielanie pełnomocnictw,
 - 2.9 współdziałanie z organami samorządu i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 2.10 podejmowanie uchwał w sprawie wysokości opłat za używanie lokali,
 - 2.11 ustalanie wysokości opłat za sporządzenie kopii i odpisów uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad tych organów, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności: Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 118

1. Zarząd podejmuje uchwały na odbywanych posiedzeniach.
W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych Regulaminem.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 119

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się przez podpisanie oświadczenia przez upoważnione osoby pod pieczęcią Spółdzielni.
3. Oświadczenia pisemne kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 120

1. Zarząd może udzielić za zgodą Rady Nadzorczej, jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Zarząd może udzielać pełnomocnictw do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

V. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 121

1. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.
2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu. Przez działalność konkurencyjną rozumie się również zawarcie ze Spółdzielnią umowy o świadczenie usług lub umowy o dostawach.

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

Rozdział 11. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 122

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego.
2. Różnica między kosztami, a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
3. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane innymi środkami finansowymi.
4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości najwyższej sumy zobowiązań oznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia.
5. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
6. Uchwałę w sprawie podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, podejmuje Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 123

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) fundusz remontowy,
 - e) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt c i d, określa Rada Nadzorcza w Regulaminie.
3. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - a) fundusz inwestycyjny,
 - b) fundusz działalności społeczno- kulturalno- oświatowej ,
 - c) fundusz nagród.
4. Fundusze, o których mowa w ust. 3, tworzone są na mocy uchwały Rady Nadzorczej, która jednocześnie określa w Regulaminie szczegółowe zasady ich tworzenia i gospodarowania nimi.

§ 124

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości obowiązują odpowiednie przepisy Prawa Spółdzielczego oraz innych ustaw.

Rozdział 12. LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

§ 125

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.

2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczenia kosztów budowy tych budynków, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1 i 2, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
4. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
5. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
6. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Rozdział 13. PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 126

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

§ 127

1. W przypadku likwidacji Spółdzielni, pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między aktualnych członków Spółdzielni, proporcjonalnie do wielkości udziałów.
2. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, natomiast 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.

§ 128

W przypadku wydzielenia się ze Spółdzielni budynku (budynków) i utworzenie nowej Spółdzielni bądź wspólnoty mieszkaniowej, określony w Prawie Spółdzielczym plan podziału praw i obowiązków obejmuje także zwrot dotychczasowej Spółdzielni kosztów przeprowadzonych w wydzielonym budynku (budynkach) remontów wykonanych po 01.01.2001 r. oraz zadłużenia w opłatach za używanie lokali, zadłużenia z tytułu wybudowania lokali – obciążających członków i byłych członków zamieszkałych w tym budynku (budynkach). Zwrot kosztów remontów pomniejszony jest o wpłaty na fundusz remontowy członków zamieszkałych w tym budynku (budynkach) dokonanych po 01.01.2001 r.

§ 129

1. Ilekroć w niniejszym Statucie przewiduje się zmiany w składzie bądź sposobie wyboru organów kadencyjnych, organy te działają do końca kadencji w dotychczasowym składzie ilościowym, a przepisy Statutu mają zastosowanie do najbliższych wyborów po upływie kadencji.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
LOKATORSKO-WLASNOŚCIOWA
w Tucholi
ZARZĄD**

Z-c PRZESY ZARZĄDU
Danilo Warmiński

PREZES ZARZĄDU
Jacek Jezewski

Zaświadczam zgodność przedłożonego statutu ze statutem znajdującym się w aktach rejestrowych

KRS 135094



Bydgoszcz, dnia 03 września 2018 roku

ST. SEKRETARZ
Beata Zdunek