

Tekst jednolity Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wiosenna” z siedzibą w Świętochłowicach uwzględniający zmiany wprowadzone Uchwałą nr 8/2023 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Wiosenna” z siedzibą w Świętochłowicach z dnia 29 czerwca 2023r.

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„WIOSENNA”

W ŚWIĘTOCHŁOWICACH

Dział I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wiosenna”**, w skrócie S.M. „Wiosenna”, zwana dalej w treści Statutu „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Świętochłowice.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U.2017.1560 t.j. z dnia 2017.08.22. z późn. zm.) zwanej dalej „*prawem spółdzielczym*”,
- 2) ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.2013.1222 t.j. z dnia 2013.10.17 z późn. zm.), zwanej dalej „*ustawą*”.
- 3) innych ustaw oraz niniejszego Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 3

1. Cele Spółdzielni :
 - 1) Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków i ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, przez co rozumieć należy lokale użytkowe i garaże.
 - 2) Spółdzielnia może prowadzić w interesie swoich członków także inną działalność gospodarczą związaną z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu oraz działalność społeczną, kulturalną i oświatową.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) budowanie lub nabywanie garaży,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy,
 - 6) zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami, nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem/współwłaścicielami tej nieruchomości.

3. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
- 1) udzielanie pomocy członkom, w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych.
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
4. Spółdzielnia prowadzi również działalność gospodarczą, związaną bezpośrednio z realizacją celu o którym mowa w § 3 ust. 1, obejmującą w szczególności:
- 1) budownictwo,
 - 2) obsługa nieruchomości,
 - 3) działalność rachunkowo - księgową,
 - 4) działalność radiowa i telewizyjna,
 - 5) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni.

§ 4

1. Spółdzielnia może być członkiem ogólnokrajowych lub regionalnych związków spółdzielni mieszkaniowych oraz innych organizacji i stowarzyszeń.
2. Spółdzielnia może współpracować na podstawie umów z organizacjami i stowarzyszeniami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i podmiotami gospodarczymi.
3. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do spółdzielni osób prawnych, spółek prawa handlowego, stowarzyszeń i fundacje w celu popierania form budownictwa społecznego lub prowadzenia działalności gospodarczej określonej w § 3 ust. 4.
4. W każdym przypadku podjęcia działalności wymienionej w ust. 3 na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, Rada Nadzorcza określa w odrębnej uchwale maksymalną wysokość środków, które mogą być przeznaczone na prowadzenie tej działalności.
5. Działania określone w ust. 1-3 Spółdzielnia podejmuje dla realizacji celów statutowych.

DZIAŁ II

Członkostwo

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
2. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

4. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1, jest członkiem Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

§ 6

1. 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.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, adres zamieszkania numer NIP i PESEL, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę adres oraz numer KRS.
2. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych, lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
3. ~~Forma~~ przewidziana w ust. 1 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
4. Właściciele lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu, lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

§ 8

1. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
2. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą

najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 9

Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku:

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

§ 10

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 Ustawy.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

§ 11

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 wykreślenia z właściwego rejestru.

Dział III

Prawa i obowiązki członków Spółdzielni

§ 12

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje :
 - 1) prawo uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 3) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 4) prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów,
 - 5) prawo do otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni,
 - 6) prawo do otrzymania kopii protokołów obrad organów Spółdzielni, wyłączając protokoły i uchwały dotyczące spraw członkowskich, których udostępnienie odbywa się w trybie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych,
 - 7) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji,

- 8) prawo do otrzymania kopii rocznych sprawozdań finansowych,
- 9) dokumenty opisane w pkt. 5,6,7,8 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia zamieszcza na stronie internetowej w trybie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych,
- 10) prawo do otrzymania kopii umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust.3 niniejszego paragrafu oraz faktur,
- 11) Członek zamierzający skorzystać z uprawnień opisanych w § 12 ust. 2 pkt. 4,5,6,7 8 składa pisemny wniosek w tej sprawie, w którym uzasadnia cel uzyskania opisanych dokumentów. Metodę, formę wykonania odpisów i kopii i ich udostępnienia oraz wysokości odpłatności z tego tytułu określa Zarząd Spółdzielni w formie uchwały, a Spółdzielnia określa termin jego realizacji ze wskazaniem miejsca i czasu. Termin wyznaczony przez Spółdzielnię nie może być dłuższy niż 14 dni od złożenia wniosku przez członka. Członek pokrywa koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów. Kopie Statutu i Regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu S.M. „Wiosenna” udostępniane są nieodpłatnie, przy czym za każdy następny otrzymany egzemplarz Statutu lub Regulaminu członek ponosi odpłatność wg zasad, o których mowa w zdaniu poprzednim.
- 12) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni (nie wyłączając wniosku o podział Spółdzielni) oraz składania skarg do Rady Nadzorczej na działalność Zarządu.
- 13) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw, z uwzględnieniem postanowień § 19 Statutu S.M. „Wiosenna”,
- 14) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 15) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 16) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego bądź garażu,
- 17) prawo do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego oraz własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu,
- 18) prawo do korzystania z lokalu mieszkalnego,
- 19) prawo do wynajęcia lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź prawo odrębnej własności,
- 20) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat oraz kwestionowania zasadności zmiany ich wysokości bezpośrednio na drodze sądowej,
- 21) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
- 22) możliwość zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni.
- 23) prawo do zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczania oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał w tym uchwał

przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane na co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Jeżeli projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad nie dotyczą spraw objętych porządkiem obrad, który został podany do wiadomości członków w trybie § 19 ust. 8, Zarząd Spółdzielni przedstawia je Komisji wniosków i uchwał, która sporządza wniosek w sprawie umieszczenia ich w porządku obrad na następne Walne Zgromadzenie.

24) prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

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 winna być wyrażona na piśmie
4. Za osobę nie posiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych, czynności dokonuje jej przedstawiciel ustawowy. Osoba ta oraz jej przedstawiciel, o ile nie jest członkiem Spółdzielni, nie może pełnić funkcji w organach Spółdzielni.
5. Osoby prawne będące członkami spółdzielni działają zgodnie z przepisami określającymi sposób ich reprezentacji.

§ 13

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany :

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) do zachowania dla własnej wiadomości informacji uzyskanych z protokołów obrad organów Spółdzielni, z którymi się zaznajomił i nie wykorzystywania pozyskanych informacji w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni,
- 3) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, o ile zawarł umowę o budowę lokalu
- 5) wносить terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Solidarnie z członkiem Spółdzielni, za opisane wyżej opłaty, odpowiadają osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące w lokalu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów Spółdzielni z innych tytułów przez wnoszenie opłat zgodnie z ustaleniami Statutu
- 7) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczno-oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 8) dbać o dobro Spółdzielni, poszanowanie mienia spółdzielczego i jego zabezpieczenie,
- 9) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego, korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym mieszkańcom,

- 10) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu,
- 11) pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu i o wszystkich innych zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli mają one wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz Spółdzielni,
- 12) w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innego lokalu, opróżnić lokal wraz z zamieszkującymi w nim osobami
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody. Jeżeli osoba korzystająca z lokalu jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdyby wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło w obecności funkcjonariusza Policji, Straży Pożarnej, lecz pod nieobecności pełnoletniej osoby korzystającej z lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół,
- 14) udostępnić lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu, nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - c) wykonania koniecznych robót, jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, tj. trwałego ulepszenia (unowocześnienia) istniejącego lokalu lub budynku, przez co zwiększa się wartość użytkowa lokalu lub budynku,
- 15) przenieść się do lokalu zamiennego – w rozumieniu ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U.Nr 71, poz. 733 z późn.zm.) - na okres wykonywania remontu, naprawy lub modernizacji lokalu lub budynku, nie dłuższy niż 12 miesięcy. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni, bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu, nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty (opłata eksploatacyjna, fundusz remontowy, opłaty za media) za korzystanie z lokalu zamiennego, jednakże nie mogą one być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego
- 16) w przypadku zamiaru dokonania sprzedaży, zamiany, bądź darowizny własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, dokonać finansowego rozliczenia ze Spółdzielnią, co jest warunkiem uzyskania zaświadczenia niezbędnego do zawarcia aktu notarialnego, stwierdzającego, iż prawo

do lokalu jest wolne od wszelkich obciążeń. Niedopłaty wynikające z rozliczenia winny zostać uregulowane przez członka lub osobę nie będącą członkiem w trybie natychmiastowym, natomiast powstałe nadpłaty zostaną przekazane przez Spółdzielnię na wskazany rachunek bankowy w terminie 14 dni od dnia jego wskazania Spółdzielni.

2. Członek spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone prawem spółdzielczym, ustawą lub niniejszym statutem.

§ 14

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, winny być doręczone członkom lub właścicielom lokali, nie będącym członkami, pisemnie listem poleconym lub za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, albo za pośrednictwem osób upoważnionych przez Spółdzielnię, za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia wysyła członkom lub właścicielom lokali nie będącymi członkami, pisma na adres ostatnio podany. O zmianie adresu członek lub właściciel nie będący członkiem obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię na piśmie.
3. Pismo zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany podanego adresu, nie podjęcia przesyłki z urzędu pocztowego lub odmowy przyjęcia doręzonego za pośrednictwem osób upoważnionych przez Spółdzielnię, ma moc prawną doręczenia.

§ 15

1. Wnioski członków skierowane do Spółdzielni, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zawiadamia zainteresowanego członka.
2. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie

—

Dział IV Wpisowe i udziały

§ 16

1. Od dnia 09 września 2017 r. nie deklaruje się ani nie wpłaca wpisowego i udziałów określonych w art. 16 ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. Członek, który dokonał wpłaty udziałów przed dniem 09 września 2017 roku nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. Członek, który wpłacił udziały może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

4. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Niepodjęte udziały przez byłego członka lub osoby uprawnione w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 17

1. W razie ustania członkostwa, członków, którzy wpłacili udziały, Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrot kwoty wpłaconej na udziały powinien być dokonany równocześnie ze zwrotem wkładu mieszkaniowego lub budowlanego (równowartość własnościowego prawa do lokalu).
2. Rozliczenie z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi z tytułu udziałów dokonywane jest na dzień ustania członkostwa.
3. Zwrot kwot wpłaconych na udziały następuje na żądanie byłego członka lub osób uprawnionych, jednakże nie wcześniej niż w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

Dział V Organy Spółdzielni

§ 18

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 i 3 niniejszego paragrafu, dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organy Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Do organów Spółdzielni nie mogą kandydować osoby, które nie wywiązują się ze zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, oraz wybrani na Zebraniu członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej. Osoby nie wywiązujące się ze zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni nie mogą również zasiadać w organach Spółdzielni.
6. Każdy z organów Spółdzielni zobowiązany jest do sporządzania protokołów z odbytych posiedzeń.
 - 1) Protokół winien zawierać :
 - a) porządek obrad,
 - b) skrócony opis poszczególnych punktów porządku obrad zawierający najistotniejsze elementy rozpatrywanej kwestii,
 - c) treść podjętych uchwał i wniosków.

- 2) W przypadku rozpatrywania przez Zarząd i Radę Nadzorczą spraw dotyczących członków Spółdzielni w rejestrze uchwał nie ujawnia się danych personalnych i adresowych osób, których sprawa bezpośrednio dotyczyła. Dane personalne będą się znajdowały w treści odrębnych protokołów, które nie są udostępniane do wglądu.
- 3) Listy obecności są integralną częścią protokołów z posiedzeń organów Spółdzielni.

§ 19

Walne Zgromadzenie

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Obraduje i działa zgodnie z przepisami prawa i niniejszego Statutu.
2. Walne Zgromadzenie nie jest dzielone na części.
3. W obradach Walnego Zgromadzenia mogą brać udział :
 - 1) z głosem decydującym – członkowie Spółdzielni, osobiście z prawem jednego głosu – bez względu na ilość wniesionych udziałów
 - 2) z głosem doradczym Zarząd, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście,
 - 3) bez prawa głosu i składania wniosków osoby, z których pomocy korzysta członek (pomoc prawna lub pomoc eksperta)
4. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w formie uchwały przynajmniej raz w roku, nie później niż do 30 czerwca każdego roku.
5. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie :
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) 1/2 członków Spółdzielniw takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania . Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni,
6. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, w myśl ust. 5 niniejszego paragrafu, mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad. Żądanie takie powinno być zgłoszone co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
8. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia ogół członków na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia dokonuje się poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeniowych umieszczonych na klatkach schodowych budynków będących w zasobach Spółdzielni oraz poprzez umieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni.
9. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia na piśmie: Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

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

§ 20

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne przez ustanowionego pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować na Walnym Zgromadzeniu więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo winno być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

§ 21

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekt uchwały zgłaszanej piśmie przez Członków Spółdzielni musi być podpisany przez co najmniej 10 członków.
2. Projekty uchwał, żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 22

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Uchwała sprzeczna z prawem 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. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 19 ust. 7, 8 niniejszego Statutu.
5. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania prawomocnych uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
6. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw, gdy ustawa lub Statut wymaga kwalifikowanej większości głosów. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

7. Uchwała w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia wyodrębnionej jednostki organizacyjnej podejmowana jest większością 2/3 głosów.
8. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się w sposób jawny z zastrzeżeniem postanowień § 18 ust. 2 i 3. Na żądanie 1/5 członków uczestniczących w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyjątkiem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 23

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej; uchwały nie wymaga ustanowienie prawa odrębnej własności lokali oraz przeniesienia własności lokali i domów jednorodzinnych,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie łączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związków oraz upoważnienie członków Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybieranie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) ustalanie liczebności Rady Nadzorczej.
- 15) Uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia.

§ 24

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Prezydium Rady Nadzorczej.
2. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona w głosowaniu jawnym:
 - 1) prezydium (przewodniczącego, zastępcę, sekretarza),
 - 2) Komisję mandatowo-skrutacyjną (w składzie co najmniej 2-osobowym),
 - 3) Komisję uchwał i wniosków (w składzie co najmniej 2-osobowym),
 - 4) inne komisje w miarę potrzeby.
3. Prezydium posiedzenia kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.
4. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisja mandatowo-skrutacyjna sprawdza listę obecności członków pod względem ich kompletności, bada ważność mandatów, oblicza i podaje wyniki głosowania, wykonuje inne czynności potrzebne do przeprowadzania głosowań.
6. Komisja uchwał i wniosków rozpatruje pod względem formalnym i merytorycznym zgłaszane wnioski oraz projekty uchwał w celu przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu.
7. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności, który podpisany przez przewodniczącego i sekretarza przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
8. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.
9. Po objęciu swych funkcji przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie porządek obrad. Przyjęty porządek obrad winien być podany do wiadomości członków Walnego Zgromadzenia.
10. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad niektóre sprawy w nim zawarte, zmienić kolejność zawartych w porządku obrad spraw lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia.
11. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając członkom głosu w kolejności zgłaszania się; dyskusja może być przeprowadzana nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością w omawianej sprawie.
12. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, przewodniczący udziela głosu przewodniczącemu komisji uchwał i wniosków, który referuje wnioski i projekty uchwał.
13. Przedstawione projekty uchwał przewodniczący poddaje pod głosowanie, uchwały w sprawie udzielania absolutorium poszczególnym członkom Zarządu, przewodniczący poddaje pod głosowanie po zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni oraz po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy.
14. W sprawach formalnych przewodniczący obrad udziela głosu poza kolejnością, a wnioski w tych sprawach poddaje się pod głosowanie przed innymi wnioskami. Za sprawy formalne uważa się sprawy dotyczące sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:
 - a) głosowania bez dyskusji,
 - b) przerwania dyskusji,

- c) zamknięcia listy mówców,
 - d) ograniczenia czasu przemówień,
 - e) zarządzenia przerwy w obradach,
 - f) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
15. W sprawach formalnych mogą zabierać głos tylko dwaj uczestnicy : jeden za i jeden przeciw wnioskowi.
16. Przewodniczący obrad jest uprawniony zwrócić uwagę przemawiającemu, jeżeli w swoim wystąpieniu odbiega od tematu, będącego przedmiotem dyskusji, zachowuje się nieodpowiednio, a w przypadku nie zastosowania się do uwag przewodniczącego – odebrać mu głos.
17. Wnioski i oświadczenia nie wygłoszone podczas obrad są składane na piśmie przewodniczącemu z podaniem imienia i nazwiska wnioskodawcy oraz pełnionych funkcji i zostają włączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
18. Sprawy zgłoszone w wolnych wnioskach mogą być przyjęte jako wskazania lub wnioski skierowane pod adresem organów i władz Spółdzielni lub zobowiązujące do ich zamieszczenia w porządku obrad następnego Walnego Zgromadzenia.
19. Sprawy nie objęte statutem rozstrzyga prezydium Zgromadzenia, zgodnie z przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
20. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący obrad ogłasza zamknięcie obrad Zgromadzenia.
21. Z obrad Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący Zgromadzenia oraz sekretarz. Protokoły obrad przechowuje Zarząd przez okres 10 lat.
22. Protokół podpisany przez przewodniczącego i sekretarza należy złożyć w siedzibie Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia zakończenia obrad Zgromadzenia.

§ 25

Postanowienia Działu V „Organy Spółdzielni” § 19 - § 24 wyczerpują zasady i tryb obradowania Walnego Zgromadzenia.

§ 26

Rada Nadzorcza

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Kadencja Rady trwa 3 lata licząc od daty Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru do daty Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy po 3 latach.

6. Przepis § 26 ust. 5 niniejszego paragrafu stosuje się do Rady Nadzorczej wybieranej po dniu 31.07.2007 r.

§ 27

1. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
2. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie się w głosowaniu tajnym.
3. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu podając ich imię, nazwisko oraz uzasadnienie kandydatury. Zgłoszona osoba, obecna na Walnym Zgromadzeniu, musi wyrazić zgodę na kandydowanie.
4. Komisja wyborcza Walnego Zgromadzenia przygotowuje listę kandydatów spośród zgłoszonych osób.
5. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów zgłoszonych w trakcie Walnego Zgromadzenia.
6. Za osoby wybrane przez Walne Zgromadzenie uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów, przy czym ilość wybranych osób nie może przekroczyć ilości mandatów do obsadzenia.
7. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów otrzymało równą ilość głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby mandatów, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według zasad określonych w ust.6.
8. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w czasie trwania kadencji do wchodzi do Rady Nadzorczej kandydat, który w wyborach uzyskał w kolejności najwyższą liczbę głosów. Jeżeli kandydaci uzyskali jednakową liczbę głosów do Rady Nadzorczej wchodzi kandydat, który ma dłuższy staż członkowski.

§ 28

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na który został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w spółdzielni,
 - 4) zawarcia ze spółdzielnią umowy o pracę.

§ 29

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru Rady Nadzorczej, w terminie nie później niż w ciągu 14 dni od daty Walnego Zgromadzenia, w celu ukonstytuowania się Rady. W razie nie wykonania tego

obowiązku pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Prezes Zarządu, nie później niż w ciągu następnych 7 dni.

2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
3. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady oraz reprezentowanie Rady Nadzorczej wobec osób trzecich i Spółdzielni w przypadkach przewidzianych Ustawą. Pracą Rady Nadzorczej kieruje jej Przewodniczący lub Zastępca Przewodniczącego.
4. Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona Komisje stałe, czasowe lub zespoły tematyczne.
5. Członkowie Prezydium Rady Nadzorczej wybierani są w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów.
6. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są aktywnie uczestniczyć w pracach Rady i brać udział w pracach komisji.
7. Sprawozdania i wnioski Komisji przedkładane są Radzie Nadzorczej przez Przewodniczących Komisji.
8. Wnioski Komisji mają charakter opiniodawczy.
9. Komisje Rady Nadzorczej współpracują ze sobą i w miarę potrzeby odbywają wspólne posiedzenia.

§ 30

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej oraz kulturalnej,
 - 2) kontrola i nadzór działalności Spółdzielni poprzez,
 - 3) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - 4) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię — praw jej członków,
 - 5) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 9) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 10) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 11) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych oraz wniosków o udzielenie Zarządowi absolutorium.

- 12) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach wystarczy współdziałanie dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 13) uchwalanie Regulaminów w sprawach przewidzianych Statutem, a niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - 14) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy, ustalanie wkładów i kosztów budowy,
 - 15) uchwalanie zasad korzystania przez członków z lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży,
 - 16) uchwalanie zasad wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości wraz z zatwierdzaniem stawek opłat,
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawach przyjmowania w administrację majątku nie będącego własnością Spółdzielni,
 - 18) powoływanie i odwoływanie Prezesa Zarządu, Wiceprezesa Zarządu i członków Zarządu,
 - 19) zwoływanie Walnego Zgromadzenia, jeżeli nie uczynił tego Zarząd
 - 20) uchwalanie na wniosek Zarządu wysokości opłat z tytułu eksploatacji oraz wpłat na fundusz remontowy.
 - 21) żądanie przeprowadzenia lustracji oraz nadzór nad wykonywaniem ustaleń i wniosków polustracyjnych w myśl zapisów Statutu S.M. „Wiosenna”.
2. Rada Nadzorcza w celu wykonania swoich zadań może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni sporządzania i udostępniania wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 31

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na 3 miesiące.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu Spółdzielni w terminie 2-ch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.
3. O czasie, miejscu i porządku obrad Rady Nadzorczej, jej członkowie i Zarząd zawiadamiani są pisemnie na co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia Rady.
4. Przed zatwierdzeniem porządku obrad, każdy członek Rady Nadzorczej i Zarządu może zgłosić wniosek o zmianę lub uzupełnienie porządku obrad.
5. W posiedzeniu Rady mogą uczestniczyć z głosem doradczym pracownicy Spółdzielni, rzeczoznawcy oraz inne zaproszone osoby.
6. Materiały i wnioski objęte porządkiem obrad mające być rozpatrywane przez Radę Nadzorczą winny być w miarę potrzeby uprzednio przeanalizowane i zaopiniowane przez odpowiednie Komisje lub zespoły tematyczne.

§ 32

1. Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej aktualnego stanu członków Rady, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub jego Zastępcy.
2. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad zatwierdzonym zgodnie z § 31.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. W przypadku równej ilości głosów, rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej, a pod jego nieobecność, głos zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

§ 33

1. Posiedzenie Rady nadzorczej prowadzi Przewodniczący Rady lub jego Zastępca, po stwierdzeniu prawidłowości jego zwołania i zdolności do podejmowania uchwał.
2. Po przedstawieniu przez sprawozdawców sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad i uzyskaniu w tym zakresie wyjaśnień przedstawicieli Zarządu, opinii właściwych komisji Rady lub zespołów tematycznych Przewodniczący otwiera dyskusję udzielając uczestnikom posiedzenia głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku łącznie.
3. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:
 - 1) głosowania bez dyskusji,
 - 2) przerwania dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy mówców,
 - 4) ograniczenia czasu przemówień,
 - 5) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
4. Wnioski i oświadczenia do protokołu mogą być zgłaszane ustnie. Na prośbę Przewodniczącego wnioski i oświadczenia należy składać na piśmie.

§ 34

1. W razie, gdy temat obrad wymaga podjęcia uchwał, Przewodniczący posiedzenia poddaje projekt uchwały pod głosowanie.
2. Członek Rady Nadzorczej nie uczestniczy w głosowaniu nad uchwałą w sprawie osobiście go dotyczącej.
3. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członka Zarządu oraz zawieszenia w prawach członka Rady Nadzorczej. Na żądanie jednej trzeciej obecnych na posiedzeniu członków Rady Nadzorczej Przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach.

§ 35

1. Z obrad Rady Nadzorczej spisuje się protokół, który podpisuje Przewodniczący lub jego Zastępca i Sekretarz Rady Nadzorczej.

2. Uchwały podejmowane przez Radę Nadzorczą są zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
3. Protokoły przechowywane są w siedzibie Zarządu Spółdzielni przez okres 10 lat.
4. Każdy członek Rady Nadzorczej może zgłosić uwagi do protokołu na kolejnym posiedzeniu Rady, jeśli nie odzwierciedla on prawidłowo przebiegu posiedzenia i treści podjętych uchwał.

§ 36

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują diety w wysokości 20% najniższej płacy krajowej brutto (ogłaszanej przez GUS) miesięcznie niezależnie od ilości posiedzeń.

§ 37

Postanowienia Działu V „Organy Spółdzielni” § 26 - § 36 „Rada Nadzorcza” wyczerpują zasady i tryb pracy Rady Nadzorczej S.M. „Wiosenna”.

§ 38

Zarząd

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz w zakresie Ustawą oraz zapisami niniejszego Statutu.
2. Zarząd składa się z 3 członków, w tym Prezesa i Wiceprezesa powoływanych przez Radę Nadzorczą, zgodnie z § 39, § 40.
3. Z członkiem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę.
4. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni.
5. Oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczętą Spółdzielni co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik Zarządu).
6. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenia go w czynnościach, wymaga pisemnego uzasadnienia i nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 39

1. Zarząd Spółdzielni składający się z 3 osób, w tym Prezesa i Wiceprezesa w głosowaniu tajnym wybiera w głosowaniu tajnym Radę Nadzorczą.
2. Kandydatów do Zarządu członkowie Rady obecni na zebraniu zgłaszają bezpośrednio do Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Zgłaszanie kandydatur odbywa się na piśmie z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz krótkiego uzasadnienia kandydatury.
3. Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na zebraniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Rozpatrzenie kandydatury uzależnione jest od przedłożenia dokumentów stwierdzających kwalifikacje kandydatów, o których mowa w § 42 ust.2 niniejszego paragrafu. Nadto Rada Nadzorcza może żądać osobistej obecności kandydata na posiedzeniu.

§ 40

1. Po zgłoszeniu kandydatów Przewodniczący Rady powołuje komisję mandatowo-skrutacyjną dla przeprowadzenia wyborów.

2. Wybór i głosowanie na członków Zarządu odbywa się osobno na każdego jego członka.
3. Komisja mandatowo-skrutacyjna sporządza alfabetyczną listę kandydatów i zarządza wybory.
4. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji skrutacyjnej.
5. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje, pozostawiając na karcie nie więcej nazwisk od liczby miejsc do obsadzenia w Zarządzie.
6. W przypadku, gdy liczba nie skreślonych na karcie do głosowania nazwisk jest większa od liczby miejsc do obsadzenia, oddany w taki sposób głos uznany jest za nieważny.
7. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjna
8. Przewodniczący komisji skrutacyjnej ogłasza wyniki wyborów.
 - 1) Do Zarządu wchodzi kandydaci, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali więcej niż 50% ważnych głosów.
 - 2) Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie miejsca w składzie Zarządu, zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych miejsc w Zarządzie spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. W skład Zarządu wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę ważnych głosów.

§ 41

1. Do kompetencji Zarządu należy w szczególności :
 - 1) kierowanie działalnością Spółdzielni,
 - 2) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
 - a) przyjęcie i skreślenie z rejestru członków,
 - b) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności,
 - d) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
 - 3) podejmowanie operatywnej działalności gospodarczej,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni zgodnie z zatwierdzanymi planami,
 - 5) wykonywanie czynności organizacyjnych oraz finansowych,
 - 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 7) sporządzanie rocznych zamknięć finansowych, bilansów oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) sporządzanie i przedkładanie sprawozdań z działalności Zarządu S.M. „Wiosenna” Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 9) przedstawianie Radzie Nadzorczej żądanych materiałów i dokumentów, udzielania niezbędnych wyjaśnień oraz uczestniczenia na zaproszenie Rady Nadzorczej w jej posiedzeniach,
 - 10) dokonywania okresowych analiz wyników działalności Spółdzielni oraz przedkładanie Radzie Nadzorczej odpowiednich sprawozdań i wniosków.

- 11) Sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrywania strat.
 - 12) Współdziałanie z organami samorządowymi i organizacjami spółdzielczymi,
 - 13) udzielnie pełnomocnictw
 - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 15) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w imieniu Spółdzielni,
 - 16) ustalanie wysokości pozostałych opłat związanych z eksploatacją oraz z utrzymaniem zasobów, których nie zastrzeżono do kompetencji Rady Nadzorczej,
 - 17) zaskarżanie uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej do Sądu w przypadku ich niezgodności z postanowieniami Statutu lub powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, godzących w interesy Spółdzielni lub sprzecznych z dobrymi obyczajami,
 - 18) wykonywanie zaleceń pokontrolnych, porewizyjnych Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej, do którego Spółdzielnia należy,
 - 19) zawieranie wszelkich umów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
 - 20) wpisywanie w ciężar kosztów należności nieściągniętych, których nieściągalność wynika z postanowienia komornika o bezskuteczności egzekucji, wyroku Sądu oddalającego pozew,
 - 21) wpisywanie w ciężar odpisów aktualizacyjnych należności nieściągalnych, których nieściągalność wynika ze zgonu dłużnika :
 - a) jednorazowo do kwoty 5000,00 zł z powiadomieniem Rady Nadzorczej wraz z uzasadnieniem na jej najbliższym posiedzeniu,
 - b) jednorazowo powyżej kwoty 5000,00 zł po uprzedniej akceptacji Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały
 - 22) określenie indywidualnych zasad dotyczących umieszczenia dłużników w Krajowym Rejestrze Długów (w tym: wysokość zadłużenia, okres powstania zadłużenia, wysokość czynszu, sytuacja materialna dłużnika i jego rodziny, liczebność rodziny).
-

§ 42

1. Zarząd wykonuje swoje czynności i podejmuje decyzje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. Decyzje Zarządu wydaje się w formie uchwał lub postanowień. Uchwały podejmowane są w sprawach o zasadniczym znaczeniu dla Spółdzielni.
3. Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu, co najmniej 1 raz w miesiącu z własnej inicjatywy lub na wniosek Wiceprezesa Zarządu, pozostałego członka Zarządu, bądź pełnomocnika.
4. Prezes Zarządu ustala termin i porządek posiedzenia, który powinien przewidywać rozpatrzenie spraw wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni.

5. Członkowie Zarządu lub pełnomocnicy mogą wносить na piśmie do porządku obrad sprawy, które ich zdaniem wymagają kolegialnego rozstrzygnięcia.
6. O terminie posiedzenia Zarządu i jego porządku obrad Członkowie Zarządu i Pełnomocnicy, jak również zaproszone osoby, powinny zostać powiadomione co najmniej na 2 dni przed posiedzeniem. Zawiadomienia dokonuje się na polecenie Prezesa Zarządu.
7. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów członków Zarządu. W razie równej liczby głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.
8. Uchwały Zarządu są ważne, jeżeli zostały podjęte przy obecności na posiedzeniu co najmniej połowy ogólnej liczby członków Zarządu (wymóg quorum), w tym przy obowiązkowej obecności Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu.
9. W wyjątkowych wypadkach, o ile natychmiastowe zwołanie posiedzenia Zarządu nie jest możliwe, podjęcie decyzji może nastąpić obiegiem tj. przez podpisanie decyzji kolejno przez wszystkich członków Zarządu.
10. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
11. Członek Zarządu, który głosował przeciwko uchwale lub postanowieniu, może wnieść zastrzeżenia do protokołu z posiedzenia, na którym były rozpatrywane. Wniesienie zastrzeżenia nie zwalnia Członka Zarządu z obowiązku stosowania się do decyzji podjętej przez większość.
12. W posiedzeniach Zarządu z głosem decydującym biorą udział :
 - 1) Prezes Zarządu,
 - 2) Wiceprezes Zarządu,
 - 3) Pozostały członek Zarządu
 - 4) ustanowiony pełnomocnik Zarządu
13. W posiedzeniach Zarządu mogą brać udział z głosem doradczym: pełnomocnicy Zarządu w zakresie udzielonych im przez Zarząd pełnomocnictw, przedstawiciele Związków Spółdzielczych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, inne osoby zaproszone przez Zarząd,
14. Z posiedzenia Zarządu sporządza się protokół.
 - 1) Protokół winien zawierać:
 - a) numer porządkowy (licząc od początku roku kalendarzowego),
 - b) datę posiedzenia,
 - c) imiona i nazwiska oraz stanowiska osób biorących udział w posiedzeniu,
 - d) porządek obrad,
 - e) dokładną treść podjętych uchwał i postanowień, ewentualne sprzeciwy zgłoszone do protokołu, imiona i nazwiska osób odpowiedzialnych, lub którym powierzono nadzór nad wykonaniem decyzji.
 - f) Materiały będące przedmiotem obrad, w szczególności: plany, sprawozdania, wnioski i inne dokumenty stanowią załączniki do protokołu.
 - 2) Protokoły podpisują Członkowie Zarządu biorący udział w posiedzeniu.
 - 3) Biorący udział w posiedzeniu mogą zgłaszać poprawki do protokołu.
 - 4) Protokoły z posiedzeń Zarządu Spółdzielni przechowywane są w siedzibie Zarządu Spółdzielni przez okres 10 lat.

5) Protokół winien być sporządzony do następnego posiedzenia Zarządu.

§ 43

1. Na czele Zarządu stoi Prezes, który w okresie między posiedzeniami pełni ogólne kierownictwo, nadzór i kontrolę nad całokształtem działalności Spółdzielni i jest jej kierownikiem jako zakładu pracy. W zakresie niezastrzeżonym do decyzji kolegialnych podejmuje samodzielnie decyzje niezbędne do właściwego wykonania tych zadań.
2. W razie nieobecności Prezesa Zarządu, zadania wynikające z pełnienia funkcji Prezesa wykonuje Wiceprezes Zarządu.
3. Szczegółowy zakres kompetencji dla Prezesa Zarządu, Wiceprezesa Zarządu, pozostałego członka Zarządu uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 44

1. Członkowie Zarządu i Pełnomocnicy prowadzą powierzone im zagadnienia oraz kierują, koordynują i nadzorują prace podporządkowanych im komórek organizacyjnych zgodnie z podziałem czynności i w tym zakresie podlegają Prezesowi Zarządu oraz ponoszą odpowiedzialność za podejmowane decyzje i prawidłowe wykonywanie zadań.
2. Członkowie Zarządu i Pełnomocnicy w wykonywaniu czynności, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wydają decyzje w zakresie niezastrzeżonym do kolegialnych decyzji Zarządu, niezbędne do prawidłowej realizacji powierzonych im zadań, przedkładają odpowiednie materiały i referują na posiedzeniach Zarządu sprawy z zakresu ich działalności i są odpowiedzialni za wprowadzenie w życie uchwał Zarządu i postanowień innych wewnętrznych aktów przez podległe im komórki organizacyjne.
3. Członkowie Zarządu i Pełnomocnicy wykonują ponadto inne zadania wynikające z regulaminu organizacyjnego Spółdzielni lub zadania zlecone przez Prezesa Zarządu.
4. W zakresie powierzonych zadań zleconych przez Prezesa Zarządu członkowie Zarządu i Pełnomocnicy reprezentują Spółdzielnię na zewnątrz.
5. Prezes Zarządu może wstrzymać wykonanie decyzji Członka Zarządu i Pełnomocnika z własnej inicjatywy lub na wniosek Członka Zarządu lub Pełnomocnika. Decyzja ta powinna być przedmiotem rozstrzygnięcia na najbliższym posiedzeniu Zarządu, a w szczególnych przypadkach na posiedzeniu zwołanym w tym konkretnie celu.

§ 45

1. W przypadku ustąpienia Zarządu lub jednego z Członków przekazanie czynności nowo powołanemu Zarządowi lub Członkowi Zarządu następuje protokołem zdawczo-odbiorczym przy udziale przedstawiciela Rady Nadzorczej.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy powinien zawierać

- a) wykaz przekazanych spraw do załatwienia,
 - b) wykaz akt i dokumentów,
 - c) dane odzwierciedlające aktualny stan przekazywanych agend Spółdzielni.
3. Protokół zdawczo-odbiorczy podpisują osoby uczestniczące w czynnościach przekazywania spraw, a następnie otrzymuje je przekazujący i przyjmujący. Jeden z egzemplarzy protokołu pozostaje w aktach Spółdzielni.

§ 46

Postanowienia Działu V „Organy Spółdzielni” § 38 - § 45 „Zarząd” wyczerpują zasady i tryb przy Zarządzie S.M. „Wiosenna”.

§ 47

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

1. Członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu winni wykonywać swoje czynności z należytą starannością i dbać o ochronę interesu i majątku Spółdzielni.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie zarządu i rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej 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 Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 niniejszego paragrafu Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu ~~w~~ pełnieniu czynności. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty podjęcia uchwały, celem rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące Kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub Pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub Kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej.
7. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidatora odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu chyba, że nie ponosi winy.

Dział VI

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 48

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Rada Nadzorcza w formie uchwały określa procent wartości rynkowej lokalu mieszkalnego, który stanowi podstawę do ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Do ochrony tego prawa mają zastosowanie odpowiednio przepisy o ochronie własności.
6. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 49

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym

na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

3. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje natychmiast terminie do 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
5. Wysokość wkładu mieszkaniowego każdorazowo określa Zarząd, kierując się- w przypadku nowo wybudowanych lokali – kosztami zadania inwestycyjnego, a dla pozostałych lokali kierując się zapisami Regulaminu ustalania pierwszeństwa w zawarciu umowy przyznającej prawo do lokalu w zasobach S.M. „Wiosenna” uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

§ 50

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu przez członka warunków przewidzianych w Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych i statucie spółdzielni.
2. Umowa, o której mowa w ust.1 pod rygorem nieważności musi być zawarta w formie aktu notarialnego.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie do 3 miesięcy od dnia spełnienia przez członka warunków, o których mowa w § 50 ust.1.
4. Członka Spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu obciążają :
 - 1) wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, w wysokości 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia — 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - 2) koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.
5. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust 1, jeżeli brak jest osób uprawnionych tj. małżonka, małżonki, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

§ 51

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 56, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby

czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 56, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 powyżej, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 52

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem § 57 Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia :
 - 1) w prasie lokalnej
 - 2) w siedzibie Spółdzielni
 - 3) na stronie internetowej Spółdzielnico najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości lokalu ustalona w drodze przetargu.
3. Spółdzielnia potrąca z wypłaconego wkładu wszystkie należności obciążające dany lokal i byłego członka.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.
5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 50 ust. 1 pkt. 1 Statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 10 ust. 5 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ Ustawy
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
10. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
11. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 53

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

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

§ 54

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.
3. Do zachowania roszczeń, o którym mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem.
4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy.

§ 55

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

§ 56

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Członek Spółdzielni jest również obowiązany uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię.
3. Czynsze i opłaty, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 25-go dnia każdego miesiąca. Terminem zapłaty jest data wpływu środków finansowych na konto Spółdzielni.
4. Od niewpłaconych terminowo należności, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości maksymalnych odsetek ustawowych. Odsetki nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności określonego w ust. 3 niniejszego paragrafu. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek może podjąć Zarząd.
5. Członek nie może potrącać swoich należności z opłatami, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu.
6. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu określa Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
7. Terminy informowania o zmianie stawki czynszowej określa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 57

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

Dział VII

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 58

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest zbywalne, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta pod rygorem nieważności, w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
5. Członek zbywający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, winien terminie 1 miesiąca od dnia podpisania aktu notarialnego wypowiedzieć członkostwo w Spółdzielni w przypadku, gdy nie posiada innego lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu w tej samej Spółdzielni.
6. W przypadku nie dopełnienia formalności ujętych w ust. 4 niniejszego paragrafu, Zarząd kieruje do Rady Nadzorczej pisemny wniosek o wykreślenie członka z rejestru członków spółdzielni.
7. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 59

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

§ 60

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby nie będącej członkiem, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, po spełnieniu przez osobę uprawnioną warunków przewidzianych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie spółdzielni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie do 6 miesięcy od dnia spełnienia warunków, o których mowa w ust. 1 przez osoby uprawnione.
3. Osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu obciążają:
 - 1) wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, w wysokości 1/4

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w stosownych przepisach lub urzędowo ogłoszonych

2) koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.

4. Po śmierci członka albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia własności lokalu. Uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało wyżej opisane prawo.

§ 61

1. W razie śmierci członka uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone, złożyć dowód jego wszczęcia.
2. Jeżeli prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.
3. W przypadku, gdy wskazany przez spadkobierców pełnomocnik został uprawniony do zarządzania lub administrowania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego, winien przedłożyć w siedzibie Spółdzielni stosowne pełnomocnictwo z podpisem poświadczonym notarialnie.
4. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 62

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 niniejszego paragrafu, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i przekazanie go do Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 63

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. 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.
3. 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.
4. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach 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.
5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 niniejszego paragrafu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 25-go dnia każdego miesiąca. Terminem zapłaty jest data wpływu środków finansowych na konto Spółdzielni.
7. Od nie wpłaconych terminowo należności, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości maksymalnych odsetek ustawowych. Odsetki nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności określonego w ust. 3 niniejszego paragrafu. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek może podjąć Rada Nadzorcza.
8. Członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem nie może potrącać swoich należności z opłatami, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu.
9. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, określa Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
10. Na żądanie Zarządu osoba będąca członkiem lub nie będąca członkiem jest obowiązana zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

11. Terminy informowania o zmianie stawki czynszowej określa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 64

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

Dział VIII

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 65

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać :
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal mieszkalny przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które — będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu mieszkalnego,
 - 3) określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu mieszkalnego,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu mieszkalnego, pomieszczeń przynależnych,
 - 5) wskazanie tytułu prawnego do gruntu, na którym ma być usytuowany budynek,
 - 6) ostateczny termin rozliczenia wysokości kosztów budowy,
2. Odrębną własność lokalu ustanawia się w drodze umowy. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego.
3. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności :
 - 1) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu,
 - 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.
4. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

5. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu – Spółdzielnia przenosi na rzecz tej osoby lub osób, o których mowa w ust. 4; prawo własności samodzielnego lokalu mieszkalnego oraz udział we współwłasności nieruchomości wspólnej związany z odrębną własnością tego lokalu.
6. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 66

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni lub nie będący jej członkiem ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach ~~związanych~~ z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. 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.
4. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Opłaty, o których mowa w ust. 2 i 3, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 25-go dnia każdego miesiąca. Terminem zapłaty jest data wpływu środków finansowych na konto Spółdzielni lub do kasy Spółdzielni.
6. Od nie wpłaconych terminowo należności, o których mowa w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości maksymalnych odsetek ustawowych. Odsetki

nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności określonego w ust. 5. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek może podjąć Rada Nadzorcza.

7. Właściciel lokalu będący członkiem lub nie będący członkiem Spółdzielni nie może potrącać swoich należności z opłatami, o których mowa w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu.
8. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat, o których mowa w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu określa Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
9. Na żądanie Zarządu właściciel lokalu będący członkiem lub nie będący członkiem Spółdzielni jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
10. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
11. Terminy informowania o zmianie stawki czynszowej określa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 67

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak Zarząd powierzony w trybie przepisów Ustawy o własności lokali.

Dział IX Najem lokali

§ 68

Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży mogą być członkowie Spółdzielni i osoby nie będące jej członkami.

§ 69

1. Spółdzielnia zawiera z najemcą umowę, która określa jego prawa i obowiązki, wysokość czynszu i innych opłat, okres najmu, przedmiot najmu.
2. Umowa o odpłatne używanie lokalu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
3. W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
4. Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej w wysokości określonej treścią umowy, w wysokości stanowiącej co najmniej trzykrotność

czynszu. Zarząd w wyjątkowych sytuacjach uprawniony jest ustalić wysokość kaucji w innej wysokości, aniżeli wskazana w zdaniu poprzednim.

5. Kaucji nie pobiera się, jeżeli :

- 1) umowa dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego,
- 2) na pisemną prośbę osoby ubiegającej się o przyznanie zadłużonego i przeznaczonego do remontu lokalu mieszkalnego, pod warunkiem jednorazowej wpłaty ciężącego zadłużenia, decyzję tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 70

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

Dział X Gospodarka Spółdzielni

§ 71

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na :
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - 2) pokrycie wydatków związanych z prowadzeniem działalności społeczno-kulturalnej,
5. 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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
6. Koszty są rozliczane w nieruchomościach jednobudynkowych i wielobudynkowych.
Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów bez względu na status prawny lokalu,
 - 2) Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego bez względu na status prawny lokalu. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na

poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

7. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczący członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 72

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu 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.

§ 73

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni, zgodnie z Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późn. Zmianami najpóźniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

§ 74

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze :
 - 1) fundusz udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych Uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - 2) fundusz zasobowy – powstający z wpłat wpisowego wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych Uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - 3) fundusz zasobów mieszkaniowych – tworzony z nieodpłatnego przekazania na rzecz Spółdzielni budynków wraz z infrastrukturą techniczną oraz innych źródeł określonych Uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych – powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz wkładów mieszkaniowych – powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
 - 6) fundusz remontowy przeznaczony na remont i modernizację zasobów mieszkaniowych – powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będącymi członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do

lokali oraz innych źródeł określonych w Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

2. Spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze własne na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Koszty działalności społeczno-kulturalno-oświatowej finansowane są z pożytków z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 75

Rozdział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 76

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy według następującej kolejności :
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz zasobów mieszkaniowych ,
 - 3) fundusz udziałowy,
 - 4) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 5) fundusz wkładów budowlanych,
 - 6) pozostałe fundusze w kolejności określonej w uchwale Walnego Zgromadzenia.

§ 77

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych polegających na budowaniu lub nabywaniu budynków mieszkalnych, jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) źródła finansowania inwestycji.

Dział XI Lustracja

§ 78

1. Spółdzielnia jest zobowiązana przynajmniej raz na 3 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. 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, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
3. Celem lustracji jest :
 - 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu,
 - 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
 - 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
 - 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
 - 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnianiu działalności Spółdzielni.
4. Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
 - 1) Lustrator obowiązany jest zawiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni o rozpoczęciu lustracji,
 - 2) Członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do uczestnictwa w lustracji,
 - 3) Lustrator uprawniony jest do przeglądania ksiąg i wszelkich dokumentów Spółdzielni oraz do bezpośredniego sprawdzania jej stanu majątkowego, a organy Spółdzielni i jej pracownicy obowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy,
 - 4) Z czynności lustracyjnych, lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni,
 - 5) Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
5. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
6. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu opisanemu w ust. 1 niniejszego paragrafu, Związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.

Dział XII

Przepisy końcowe

§ 79

Prawa do lokalu nabyte na podstawie dotychczasowych przydziałów zachowują moc prawną.

§ 80

1. Członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem, może za zgodą Spółdzielni, w zajmowanym lokalu wykonać dodatkowe ponadstandardowe wyposażenie mające charakter trwały.

2. Nakładów poniesionych na dodatkowe ponadstandardowe wyposażenie nie zalicza się na wkład budowlany lub mieszkaniowy.
3. Jeżeli dodatkowe ponadstandardowe wyposażenie wykonane było bez zgody Spółdzielni, zdający przekazuje lokal według protokołu określającego stan początkowy lub na podstawie odrębnego porozumienia ze Spółdzielnią, bez prawa uwzględnienia wartości tego wyposażenia w rozliczeniu ze Spółdzielnią.
4. Szczegółowe zasady używania lokali określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 81

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenia z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.

§ 82

Statut został opracowany na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U.2017.1560 t.j. z dnia 2017.08.22. z późn. zm.) zwanej dalej „prawem spółdzielczym”,
- 2) ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.2013.1222 t.j. z dnia 2013.10.17 z późn. zm.),
- 3) innych powszechnie obowiązujących przepisów.
