

STATUT

ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „URSUS”

(SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ)

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

1. Podstawą prawną działania Spółdzielni jest:
 - 1/ ustawa Prawo spółdzielcze,
 - 2/ ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3/ statut Spółdzielni.
2. Użyte w statucie określenia:
 - 1/ „Statut” – oznacza statut Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus”,
 - 2/ „Spółdzielnia” – oznacza Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Ursus”,
 - 3/ „Prawo spółdzielcze” – oznacza ustawę z dnia. 20.07.2017r. Prawo spółdzielcze /jednolity tekst w Dz.U. z 2017r. poz.1560 z późn.zm./.
 - 4/ „Ustawa” – oznacza ustawę z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /jednolity tekst Dz.U. z 2013r.poz.1222 z późn.zm./
 - 5/ „Mieszkaniec” – oznacza osobę zamieszkujejącą osiedle spółdzielcze,
 - 6/ „Wkład” – oznacza wkład mieszkaniowy lub budowlany,
 - 7/ „Członek” – oznacza członka Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus”, osobę fizyczną lub osobę prawną,
 - 8/ „Lokal” – oznacza samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu /użytkowy/,
 - 9/ „Lokal mieszkalny” – oznacza samodzielny lokal przeznaczony na potrzeby mieszkaniowe,
 - 10/ „Lokal użytkowy” – oznacza lokal przeznaczony na działalność: handlową, usługi, drobną wytwórczość, cele kulturalne, dydaktyczno-wychowawcze, garażowanie,
 - 11/ „Pierwotne nabycie” – oznacza nabycie od Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu,
 - 12/ „Pochodne nabycie” – oznacza nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu na podstawie: dziedziczenia, zapisu, licytacji oraz umów kupna – sprzedaży, zamiany, darowizny,
 - 13/ „Osoba bliska” - oznacza: zstępnego, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,
 - 14/ „Wartość rynkowa” – oznacza wartość lokalu określoną na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - 15/ „Ekspektatywa” – oznacza roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
 - 16/ „Nieruchomość” – oznacza nieruchomość w rozumieniu ustawy Kodeks Cywilny.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę – Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ursus”. Dopuszcza się stosowanie skróconej nazwy: RSM „Ursus”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa, adres Spółdzielni - ul. Gen. Kazimierza Sosnkowskiego Nr 11 02-495 Warszawa.
3. Spółdzielnia posiada osobowość prawną i jest wpisana pod numerem 0000065997 do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Sąd Gospodarczy.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie, z zastrzeżeniem postanowień § 3 ust. 5 statutu.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zaspakajanie innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
3. Określony w ust. 2 przedmiot swojej działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 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, a także ułamkowego udziału we współwłasności miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub stanowiącymi nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
4. Realizując określone w ust.1 cele oraz określony w ust.2 przedmiot swojej działalności Spółdzielnia może ponadto:
 - 1) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,

- 2) budować budynki o przeznaczeniu technicznym i gospodarczym oraz urządzenia pomocnicze,
 - 3) przejmować w administrację zleconą inne budynki nie stanowiące własności Spółdzielni,
 - 4) prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, zakłady remontowo- budowlane oraz świadczyć inne usługi na rzecz mieszkańców w miarę swoich możliwości,
 - 5) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną w tym świetlice, kluby, czytelnie, biblioteki, zespoły artystyczne i kółka zainteresowań,
 - 6) wynajmować członkom – osobom fizycznym lub innym osobom fizycznym lokale mieszkalne,
 - 7) wynajmować członkom lub innym osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe,
 - 8) wydzierżawiać grunty stanowiące własność Spółdzielni lub będące w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni,
 - 9) zbywać w drodze przetargów własność lokali wolnych pod względem fizycznym i prawnym, uwzględniając pierwszeństwo członków Spółdzielni.
5. Dla realizacji określonego w ust.1 celu i określonego w ust.2 przedmiotu działania Spółdzielnia, w przypadkach gospodarczo i społecznie uzasadnionych, może podejmować również działalność gospodarczą inną niż określoną w ustępach poprzedzających i w tym celu, na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia, przystępować do innych organizacji gospodarczych jak również podejmować wspólne zadania z innymi podmiotami gospodarczymi we wszystkich formach przewidzianych przez prawo.

III. CZŁONKOWIE

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. 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. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna osoba, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub 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 wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
6. Przyjętym w poczet członków osobom nie posiadającym pełnej zdolności do czynności prawnych nie przysługuje bierne prawo wyborcze.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osób określonych w § 4 ust.4 statutu jest złożenie przez ubiegającą się osobę podpisanej deklaracji zawierającej:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji,
 - 4) pesel osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - 6) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż w pkt 1,
 - 7) stan cywilny osoby fizycznej,
 - 8) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu.
2. Uchwałę o przyjęciu w poczet członków osób określonych w ust.1 podejmuje Zarząd.
3. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta najdalej w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Zainteresowanego Zarząd winien zawiadomić pisemnie w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
4. W razie podjęcia uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

IV. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 6

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 4 ust. 6 statutu,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz żądania rozpatrzenia przez właściwe organy zgłoszonych wniosków,
- 3) prawo do czynnego uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu,
- 4) prawo żądania, w trybie przewidzianym w statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia, zamieszczania w porządku jego obrad określonych spraw, zgłaszania projektów uchwał Walnego Zgromadzenia i wnoszenia do nich poprawek,
- 5) prawo do otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w sposób wskazany w § 69 statutu,
- 6) prawo nieodpłatnego otrzymania od Spółdzielni odpisu statutu i odpisów uchwalonych na jego podstawie regulaminów,
- 7) prawo otrzymania od Spółdzielni, po kosztach ich sporządzenia, kopii innych regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad tych organów, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych jak również faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem przepisu art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego,
- 8) prawo żądania przedstawienia mu przez Spółdzielnię kalkulacji wysokości opłat eksploatacyjnych jego lokalu,
- 9) prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 10) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia, o których mowa w art.42 § 3 Prawa spółdzielczego oraz żądania stwierdzenia przez sąd nieważności uchwał tego organu sprzecznych z ustawą, jak również prawo zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni podejmowanych w jego sprawach,
- 11) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni podejmowanych w sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią, w sposób i w terminach określonych w statucie,
- 12) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu mieszkalnego na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do takiego lokalu lub do zawarcia umowy o budowę lokalu na warunkach odrębnej własności lokalu,
- 13) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub umowy o ustanowienie na jego rzecz odrębnej własności lokalu,
- 14) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi, z pomieszczeń ogólnego użytku i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, oraz z usług Spółdzielni,
- 15) prawo wglądu w rozliczenie kosztów budowy, w której członek nabył spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu,
- 16) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni rozpatrywanych na Walnym Zgromadzeniu. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu,
- 17) prawo przekształcenia przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu.

§ 7

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

- 2) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na zasadach określonych w Ustawie,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w § 35 statutu,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej, zaś w przypadku braku obowiązku złożenia deklaracji przekazać Spółdzielni dane określone w § 5 ust.1 statutu oraz powiadomić Spółdzielnię o zmianach tych danych,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz utrzymywać swój lokal w należyтым stanie pod względem technicznym i sanitarnym,
- 7) udostępnić niezwłocznie Spółdzielni lokal mieszkalny, użytkowy i inne pomieszczenia w celu usunięcia awarii względnie wykonania innych niezbędnych napraw i przeprowadzenia remontów, które obciążają Spółdzielnię,
- 8) przenieść się, na żądanie Spółdzielni i na warunkach określonych w art.6¹ ust.6 ustawy do lokalu zamiennego, jeżeli wymaga tego rodzaj remontu budynku, w którym znajduje się jego lokal.

§ 8

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Szczegółowe prawa i obowiązki członków w zakresie używania lokali są określone w regulaminie porządku domowego.

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 9

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, Zarząd jest obowiązany doręczyć uchwałę wraz z uzasadnieniem i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym członkowi przysługuje prawo odwoływania się od uchwał organów Spółdzielni, w szczególności w następujących sprawach:
 - 1) odmowy zawarcia umowy o budowę lokalu,
 - 2) odmowy zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu jak również notarialnej umowy ustanowienia i przeniesienia na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu,

- 3) dotyczących istotnych treści umów, o których mowa w pkt. 1) i 2),
 - 4) wysokości wkładów budowlanych i mieszkaniowych na jego lokal,
 - 5) związanych z wysokością opłat eksploatacyjnych za lokale, wyliczonych w oparciu o ich kalkulację,
 - 6) zamian lokali.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia a Spółdzielnia doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
 4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia doręczenia tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
 5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała może być zaskarżona przez członka do sądu.
 6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 10

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od dnia 9 września 2017r. wpisowego oraz udziałów.
2. Członkowie oraz osoby, o których mowa w § 35 ust.3 i ust.4 statutu, jak również najemcy lokali według postanowień § 59 ust.1 statutu, obowiązani są, w terminie 7 dni od daty przejęcia lokalu, wnieść do Spółdzielni jednorazową opłatę na fundusz osiedlowy w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Opłata ta nie podlega zwrotowi.

§ 11

1. Wkład mieszkaniowy związany ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego odpowiada różnicy pomiędzy kosztem budowy przypadającym na ten lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy jego lokalu.
2. Wkład budowlany jest to wpłata wnoszona przez członka lub inną osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, pokrywająca w całości koszty budowy lokalu.
3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust.1 i 2 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na dany lokal. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego

lub budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, członek lub inna osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

4. Wkład mieszkaniowy i budowlany powinien być wpłacany na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.
5. Umowne zobowiązanie członka w zakresie finansowania kosztów budowy lokalu, a w szczególności wstępną wysokość kosztów budowy oraz ilość i wysokość poszczególnych rat określa Zarząd.
6. Przy podejmowaniu uchwał w sprawach, o których mowa w ust.5 Zarząd bierze pod uwagę warunki wynikające z umowy kredytowej, w ramach której jest realizowane finansowanie kosztów budowy lokali o ile został zaciągnięty przez Spółdzielnię kredyt na daną budowę.

§ 12

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorcza uchwała zasady ustalania i wnoszenia wkładów oraz rozliczania kosztów budowy.
2. Koszt budowy lokali ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie – przy zawieraniu umów o budowę lokali w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
 - 2) ostatecznie – przy końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 13

1. Wkłady na lokale używane (z odzysku) ustalane są indywidualnie przez rzeczoznawcę majątkowego według wartości rynkowej danego lokalu.
2. Uchwała Zarządu w sprawie określenia wysokości wkładu powinna być doręczona zainteresowanemu członkowi na piśmie zgodnie z wymogami i procedurą wynikającą z treści § 9 statutu.

V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

Postanowienia ogólne

§ 14

1. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze prawo do lokalu.
Ponadto członkowi Spółdzielni może przysługiwać prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Spółdzielczymi prawami do lokalu są:
 - własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub użytkowych,

- lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych.

3. Spółdzielcze prawa do lokali uprawniają do używania lokali zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w ust.2 pkt 9) i 10) postanowień wstępnych statutu. Ponadto spółdzielcze prawa do lokali posiadają właściwości określone w § 21 i w § 23 statutu.
4. Spółdzielnia na żądanie członka przekształca przysługujące mu spółdzielcze prawo do lokalu w odrębną własność tego lokalu jak również ustanawia i przenosi na rzecz członka ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 15

1. Wydane przed dniem 23.04.2001r. przydziały lokali na warunkach spółdzielczych praw do lokali mają moc umów zawartych pomiędzy członkami a Spółdzielnią o ustanowienie tych praw.
2. Nabycie po dniu 23.04.2001r. lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskiego prawa do lokalu następuje wyłącznie w drodze pisemnej umowy o ustanowienie takiego prawa.
3. Członkowie Spółdzielni zachowują własnościowe prawa do lokali nabyte od Spółdzielni w drodze przydziałów wydanych przed dniem 23.04.2001r. lub nabyte na podstawie umownego ustanowienia tego prawa przed dniem 31.07.2007r.
4. Nabycie po dniu 31.07.2007r. własnościowego prawa do lokalu następuje w drodze nabycia pochodnego w tym w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy cywilno-prawnej: kupna-sprzedaży, zamiany, darowizny.
5. Członkowie Spółdzielni odrębną własność lokali mogą uzyskać poprzez:
 - pierwotne nabycie od Spółdzielni według postanowień § 18 statutu,
 - pochodne nabycie, w tym w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy cywilno-prawnej: kupna-sprzedaży, zamiany, darowizny,
 - przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu według postanowień § 19 - § 20 statutu.

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 16

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera, pod rygorem nieważności, pisemną umowę o budowę lokalu, która oprócz zobowiązania stron do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w tej umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) warunki wypowiedzenia umowy.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany ustalony zgodnie z postanowieniami § 11 ust.2 i 3 statutu.
 3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 17

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 16, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane ekspektatywą odrębnej własności lokalu, która jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część. Umowa zbycia ekspektatywy powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
2. Z zastrzeżeniem postanowień ust.3 umowa o budowę lokalu może być wypowiedziana przez każdą ze stron na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków finansowych umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 18

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje najpóźniej w terminie dwóch miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli wymagane jest pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.
2. Na żądanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu w chwili gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokali wraz ze związanymi z nią udziałami w nieruchomości. Wówczas wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

Przeniesienie własności lokalu.

§ 19

- 1.1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć notarialną umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 35 ust.1 i 4 statutu.
- 1.2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1.1. w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości ma nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wzniesiony jest budynek.
2. Spółdzielnia obowiązana jest, na żądanie, członka lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, przenieść na rzecz zgłaszającego żądanie na warunkach określonych w ust.1, ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
3. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust.1 i ust.2 oraz koszty założenia księgi wieczystej obciążają osobę na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

§ 20

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana do zawarcia z tym członkiem notarialnej umowy przeniesienia na jego rzecz własności lokalu po dokonaniu przez członka spłat z tytułu:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 24 ust.1 pkt.1) statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków- spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu Państwa.
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat określonych w § 35 ust.1 statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 6 miesięcy od daty złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dn. 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek.

3. Koszty zawarcia umowy o której mowa w ust.1 oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego obciążają członka na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 21

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. 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.

§ 22

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art.3 Ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 23

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Wkład mieszkaniowy podlega dziedziczeniu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia, pod rygorem nieważności, pisemnej umowy między osobą, na rzecz której ustanowione jest prawo a Spółdzielnią.
3. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo 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 statucie i Ustawie, w szczególności związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal oraz uczestniczyć w pozostałych wydatkach i zobowiązaniach Spółdzielni określonych w § 35 i 36 statutu.

§ 24

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 jego 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) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa lub poważnie utrudniona.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
5. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust.1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
6. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia

Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art.4 ust.1 Ustawy.

§ 26

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

§ 27

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art.11 Ustawy, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których 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.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust.1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty o których mowa w art.4 ust.1 Ustawy.
4. W przypadku wygaśnięcia roszczeń, o których mowa w ust.1 i ust.2, 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. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się kwoty określone w art.11 ust.2² Ustawy.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed datą wygaśnięcia tego prawa jest nieważna.

§ 28

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 ust.1 Ustawy za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby

korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust.3, 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.

Zamiana lokali mieszkalnych

§ 29

Spółdzielnia może realizować wnioski o zamianę lokali jedynie w odniesieniu do lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Zamiany innych lokali: o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, dokonywane są w ramach umów cywilno- prawnych, zawieranych pomiędzy zainteresowanymi w formie aktów notarialnych.

§ 30

1. Spółdzielnia nie może odmówić realizacji wniosków o zamianę lokali mieszkalnych jeżeli wynikają one z uzasadnionych potrzeb członków, którymi są:
 - 1) zmiana stanu liczebnego lub struktury rodziny członka,
 - 2) względy zdrowotne,
 - 3) inne ważne względy życiowe.
2. Wnioski składane przez członków w sprawie zamian lokali mieszkalnych są wpisywane do rejestru zamian lokali według daty kolejności ich wpływu do Spółdzielni i w tej kolejności są realizowane, w miarę możliwości Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. Wnioski o zamiany lokali mieszkalnych większych na mniejsze oraz zamiany, o których mowa w § 31 ust.2 pkt.2) powinny być załatwiane poza kolejnością.
4. Warunkiem realizacji wniosku o zamianę jest spłacenie przez członka wszelkich zadłużeń związanych ze zwalnianym mieszkaniem.

§ 31

1. Przedmiotem zamiany może być lokal mieszkalny z odzysku lub nowo wybudowany.
2. Zamian lokali mieszkalnych Spółdzielnia może dokonywać przez:
 - 1) ustanowienie na rzecz członka, w drodze umowy, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności takiego lokalu, w zamian za zrzeczenie się przez członka spółdzielczego prawa do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego, albo
 - 2) zaproponowanie i umożliwienie członkom Spółdzielni zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy sobą.
3. Kompetencje w sprawie zamian lokali mieszkalnych przysługują Zarządowi, a członkowi przysługują uprawnienia przewidziane w § 9 ust.2 pkt.6) statutu.
4. Szczegółowe zasady zamian lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą

Używanie lokali

§ 32

1. Lokale powinny być używane przez członków zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w postanowieniach wstępnych statutu (pkt 9 i 10).
2. Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców jak również obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin porządku domowego uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 33

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka albo przez osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie lokalu miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek albo osoba niebędąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest do pisemnego powiadomienia o tej czynności w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy.

§ 34

Umowa zawarta przez członka w sprawie oddania w najem lub bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego lub jego części wygasa wraz z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do przedmiotowego lokalu.

Opłaty za używanie lokali

§ 35

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez co miesięczne wnoszenie opłat.
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 poprzez comiesięczne wnoszenie opłat.
Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z wyłączeniem wnoszenia opłat na działalność oświatowo-kulturalną. Mogą korzystać z takiej działalności odpłatnie na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na te lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z wyłączeniem opłat na działalność oświatowo-kulturalną, z której mogą korzystać na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.
Osobom tym nie przysługuje prawo do pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust.2 i ust.3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
Udział właściciela w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej

powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi do nieruchomości stanowiącymi odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

7. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mają obowiązek comiesięcznego świadczenia na fundusz remontowy przeznaczany na cele określone w § 101 ust.2 statutu.
8. Za opłaty, o których mowa wyżej solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędących członkami lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Osoby określone w ust.3 i 4 powyżej obowiązane są przekazywać Spółdzielni dane określone w § 5 ust.1 statutu oraz zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych.

§ 36

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 35 statutu jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do ponoszenia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w § 35 statutu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym.
3. Szczegółowe zasady ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:
 - 1) określenie poszczególnych rodzajów kosztów występujących w danej nieruchomości,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów: 1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkujących w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych.

§ 37

1. Opłaty, o których mowa w § 35 powinny być uiszczane do dnia 15 każdego miesiąca za miesiąc bieżący.
2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji osoby obowiązanej do ich ponoszenia, a ustaje z dniem opuszczenia lokalu przez tą osobę i jej rodzinę.
W przypadku pochodnego nabycia obowiązek ten powstaje w następnym dniu po dacie, w której ustał ten obowiązek poprzednika, od którego lub po kim osoba,

o której mowa wyżej, uzyskała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu.

3. Od nie wpłacanych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości obowiązującej w okresach opóźnienia.
4. Osoba obowiązana do wnoszenia opłat nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
5. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni za używanie lokali, Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby obowiązane do ich wnoszenia co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby obowiązane do ich wnoszenia, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. Do opłat niezależnych od Spółdzielni należą w szczególności:
 - a) roczna opłata z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości,
 - b) podatek od nieruchomości,
 - c) energia cieplna na potrzeby c.o i c.c.w,
 - d) dostawa zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
 - e) eksploatacja dźwigów w zakresie kosztów Urzędu Dozoru Technicznego i energii elektrycznej,
 - f) wywóz odpadów komunalnych,
 - g) energia elektryczna w pomieszczeniach wspólnych służących potrzebom wszystkich użytkowników budynku.
8. Na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest przedstawić kalkulację wysokości opłat na piśmie.
9. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 9 ust.2 pkt 5) statutu, lub bezpośrednio na drodze sądowej. Właściciele lokali niebędący członkami oraz niebędące członkami osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni.
Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

VI. USTANIE CZŁONKOSTWA I JEGO SKUTKI

Ustanie członkostwa

§ 38

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art.18 Ustawy.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ust.1 i art. 26 Ustawy.

§ 39

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym złożono pisemne wypowiedzenie.
Za datę ustania członkostwa uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

Skutki ustania członkostwa

1. **W zakresie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.**

§ 40

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą:

- 1) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 2) gdy orzeczenie sądu określone w § 28 ust.1 i 2 statutu stanie się prawomocne,
- 3) zrzeczenia się prawa przez osobę, której przysługuje prawo.

§ 41

- 1.1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnią, z zastrzeżeniem § 27 ust.1 statutu oraz 28 ust.3 i 4 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 w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

- 1.2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie posiadają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności tego lokalu.
- 1.3. Oświadczenie członka o spełnieniu warunków określonych w ust.2 powinno zostać złożone na piśmie najpóźniej w dacie upływu terminu do składania ofert w ogłoszonym przez Spółdzielnię przetargu.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na osobę, która wygrała przetarg jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. W przypadku 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.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 24 ust. 1 statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 35 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3, jest opróżnienie lokalu.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust.1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 25 ust.5 statutu.
7. W przypadku, o którym mowa w ust.6 warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - a) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - b) 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 opróżnienia lokalu.

8. W przypadku, o którym mowa w ust.7 pkt a), z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 35 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust.6 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.

2. W zakresie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 42

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on, w terminie jednego roku od daty zgonu członka, przedstawić Spółdzielni postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku.
2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni, w terminie jednego roku od daty zgonu członka:
 - 1) przedstawić Spółdzielni dokumenty potwierdzające nabycie przez nich tego prawa,
 - 2) wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, przedstawiciela wyznacza sąd. Pełnomocnik (przedstawiciel) jest uprawniony do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienia ust.2 pkt.2 stosuje się odpowiednio.

3. Pozostałe skutki ustania członkostwa

§ 43

1. W razie śmierci członka w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, ekspektatywa odrębnej własności lokalu wraz z wniesionym wkładem budowlanym przechodzi na spadkobierców.
2. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, określonym w ust. 2 pkt. 13) postanowień wstępnych statutu, które miały wspólnie z byłym członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, zgodnie z postanowieniami

umowy o budowę lokalu. Postanowienia § 27 ust. 1-4 statutu stosuje się odpowiednio.

Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni staje się stroną umowy o budowę lokalu, którą Spółdzielnia zawarła z byłym członkiem.

3. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osobom, o których mowa w ust. 2 przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu.

§ 44

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 45

Na lokale, wolne pod względem fizycznym i prawnym Zarząd może ustanowić odrębną własność Spółdzielni. Lokale te, po założeniu na nich ksiąg wieczystych mogą być zbywane przez Spółdzielnię na rzecz osób wyłonionych w drodze przetargu, pod warunkiem uzyskania zgody Walnego Zgromadzenia na zbycie nieruchomości oraz przeznaczenia uzyskanych z tego tytułu środków na potrzeby inwestycji mieszkaniowych.

§ 46

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat za lokal o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z takiego lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu lub zbycia własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Z żądaniem, o którym mowa wyżej występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

3. Osobie, o której mowa w ust.1, której lokal względnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało sprzedane nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Rozliczenia z tytułu udziałów i wkładów

§ 47

W razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu lub zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie osobom uprawnionym przysługuje zwrot kwot wpłaconych tytułem udziałów.

§ 48

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym wartość rynkową lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo, zgodnie z § 41 ust.3 i 4 statutu.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust.3, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu określonej w ust. 2 potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust.2, jest opróżnienie lokalu.

§ 49

1. Rozliczenie z osobami uprawnionymi powinno być dokonane z tytułu udziałów – na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego tego roku, w którym ustało członkostwo w Spółdzielni osoby uprawnionej.
2. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 50

Wypłata kwot należnych osobom uprawnionym powinna być dokonana z tytułu udziałów – w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.

VII. LOKALE UŻYTKOWE

§ 51

Lokalami użytkowymi są lokale o przeznaczeniu określonym w ust.2 w pkt.10/ postanowień wstępnych statutu.

§ 52

Lokale użytkowe mogą stanowić przedmiot umów:

- prawa odrębnej własności lokalu,
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- najmu lokalu.

§ 53

1. Z zastrzeżeniem ust.2 lokale użytkowe mogą być używane wyłącznie na cele określone w ust.2 w pkt.10/ postanowień wstępnych statutu.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu użytkowego wymaga zgody Zarządu poprzedzonej opinią Rady Osiedla.
3. Wykorzystywanie lokalu użytkowego na inne cele, niezgodne z jego przeznaczeniem może stanowić podstawę rozwiązania umowy najmu lokalu.

§ 54

Do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego mają zastosowanie postanowienia § 16 - 21 statutu.

§ 55

Do umów najmu lokali użytkowych mają zastosowanie postanowienia rozdziału VIII statutu.

§ 56

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego mają zastosowanie §: 19,21,22,32,33 i 35+37 statutu.

VIII. NAJEM LOKALI

§ 57

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale użytkowe – osobom fizycznym lub osobom prawnym – na podstawie umów najmu, zawieranych na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony.

§ 58

1. Przy doborze najemców lokali użytkowych pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu przysługuje oferentowi, który złożył najkorzystniejszą ofertę, a w przypadku jednakowych ofert pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu przysługuje członkowi Spółdzielni.
2. Umowny czynsz najmu lokali mieszkalnych i użytkowych określa Zarząd w wyniku negocjacji z przyszłym najemcą, przy uwzględnieniu wszystkich czynników wpływających na jego wysokość.

§ 59

1. Umowa najmu powinna nakładać na najemcę obowiązek wpłacenia:
 - a) stosownej kaucji zabezpieczającej,
 - b) opłaty na fundusz osiedlowy, o którym mowa w § 10 ust.2 statutu, w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.
2. Z kaucji zabezpieczającej Spółdzielnia, po wygaśnięciu umowy najmu, potrąca zobowiązania najemcy wynikające z tej umowy oraz kwotę odpowiadającą wartości przekroczonego normatywu zużycia lokalu, o ile został przekroczony. Pozostałą należność z tego tytułu Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić byłemu najemcy w terminie 14 dni od daty przekazania Spółdzielni lokalu w sposób i w stanie określonym w § 60 statutu.

§ 60

Po rozwiązaniu umowy najmu najemca, w terminie 14 dni od daty jej wygaśnięcia obowiązany jest przekazać protokolarnie Spółdzielni lokal w stanie wolnym pod względem fizycznym i prawnym oraz nie pogorszonym.

IX. WYDZIERŻAWIANIE TERENÓW

§ 61

Spółdzielnia może wdzierżawić osobie fizycznej lub prawnej teren stanowiący własność Spółdzielni lub będący w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni. Szczegółowe zasady wdzierżawiania terenu ustala Rada Nadzorcza.

§ 62

Spółdzielnia obowiązana jest pobrać od dzierżawcy jednorazową opłatę na fundusz osiedlowy w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorcza. Opłata ta nie podlega zwrotowi.

X. ORGANY SPÓŁDZIELNI

Postanowienia ogólne.

§ 63

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Rady Osiedli.
- 2.1. Wybory do organów Spółdzielni, wymienionych w ust.1 pkt 2÷4) odbywają się w głosowaniach tajnych spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
- 2.2. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym ilość wybranych osób nie może przekraczać ilości miejsc wakujących w składzie danego organu.
- 2.3. W przypadku, gdy na liście wyborczej dwóch lub więcej kandydatów, otrzymało równą liczbę głosów i powoduje to niemożność ustalenia wyboru, za wybraną osobę uważa się tę osobę, która uzyskała największą liczbę głosów z tej części Walnego Zgromadzenia, do której przynależy jako członek.
- 2.4. Jeżeli nie nastąpi rozstrzygnięcie zgodnie z powyższą regulacją to o wyborze decyduje kolejność alfabetyczna – wybrany zostanie ten kandydat, którego nazwisko lub pierwszy człon nazwiska dwuczłonowego rozpoczyna się na wcześniejszą literę alfabetu.
- 3.1. Odwołanie członka organu Spółdzielni następuje również w głosowaniu tajnym.
- 3.2. Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje kwalifikowaną większością 2/3 głosów, o której mowa w § 64 ust.2 statutu.

3.3. Odwołanie członka Zarządu i członka Rady Osiedla następuje zwykłą większością głosów.

4.1. Członkom Rady Nadzorczej i Rad Osiedli za udział w posiedzeniach tychże organów przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, którego wysokość w odniesieniu do:

- 1) przewodniczącego Rady Nadzorczej – wynosi 40%,
 - 2) pozostałych członków prezydium Rady Nadzorczej – wynosi 35%
 - 3) członków Rady Nadzorczej - wynosi 30%,
 - 4) przewodniczących Rad Osiedli – wynosi 20%
 - 5) członków Rad Osiedli – wynosi 15%
- obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę.

4.2. Określone w ust.4.1. wynagrodzenie przysługuje tylko z jednego tytułu.

4.3. Warunkiem uzyskania prawa do wynagrodzenia, o którym mowa w ust.4.1., jest faktyczny udział członka organu w przynajmniej jednym posiedzeniu organu w danym miesiącu kalendarzowym.

§ 64

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. Kwalifikowanej większości głosów wymagają uchwały podejmowane w sprawach:
 - 1) zmiany statutu – 2/3 głosów,
 - 2) odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji – 2/3 głosów,
 - 3) zawieszenie w pełnieniu mandatu przez członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
 - 4) połączenia Spółdzielni – 2/3 głosów,
 - 5) likwidacji Spółdzielni – 3/4 głosów.
3. Wewnętrzną strukturę organów Spółdzielni, tryb zwoływania posiedzeń tych organów, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał przez organa Spółdzielni określają ich regulaminy.

Walne Zgromadzenie

§ 65

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie dzieli się na części.
3. Rada Nadzorcza określa na ile części podzielone jest Walne Zgromadzenie oraz ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym zastrzeżeniem, że członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości nie można zaliczać do różnych części Walnego Zgromadzenia.

4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka, co dotyczy wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
5. Osoby małoletnie mogą tylko brać udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustawowych przedstawicieli lub ustanowionych opiekunów, a osoby ubezwłasnowolnione przez ustanowionych opiekunów.
6. Każdemu członkowi biorącemu udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu przysługuje jeden głos bez względu na ilość posiadanych w Spółdzielni udziałów.
7. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych na nim uprawnionych do głosowania. Dotyczy to również uchwał podejmowanych w sprawach wymienionych w art. 8³ ust.9 ustawy.

§ 66

1. W Walnym Zgromadzeniu mają obowiązek uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu w pełnym składzie.
2. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym osoby reprezentujące Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny, a także inne zaproszone osoby.

§ 67

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i rocznych sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie przeprowadzenia lustracji Spółdzielni i związanych z oceną polustracyjną Spółdzielni,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu oraz innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Spółdzielni,
 - 5) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oraz upoważnienia Zarządu do zaciągania kredytów bankowych,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej oraz z nieruchomości wspólnych, według dyspozycji art.5 ustawy jak również podejmowanie uchwał w sprawie sposobu pokrywania strat bilansowych,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni lub postawienia Spółdzielni w stan upadłości,
 - 8) uchwalanie zmian statutu,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych lub wystąpienia z nich,

- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 11) wybieranie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, podejmowanie uchwał rozstrzygających w sprawach zawieszonych w pełnieniu przez członków Rady Nadzorczej mandatów, dokonanych na podstawie § 78 ust.1 pkt 23) w związku z § 89 ust.3 statutu oraz podejmowanie uchwał w sprawach wygaśnięcia mandatów członków Rady Nadzorczej,
 - 12) wybieranie i odwoływanie członków Rad Osiedli oraz podejmowanie uchwał w sprawach wygaśnięcia mandatów członków Rad Osiedli,
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej do wyboru biegłych rewidentów do badania rocznych sprawozdań finansowych,
 - 14) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
 - 15) decydowanie o wyodrębnieniu się osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
 - 16) uchylanie sprzecznych z Prawem spółdzielczym, ustawą i statutem uchwał organów niższego rzędu.
2. Niezależnie od kompetencji wymienionych w ust.1, Walne Zgromadzenie podejmuje, na wniosek Rady Nadzorczej, Zarządu i członków Spółdzielni, uchwały w innych sprawach doniosłej wagi, z zastrzeżeniem warunku określonego w § 70 ust.1 /zdanie pierwsze/ statutu.

§ 68

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust.2 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.

Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Rada Nadzorcza, Zarząd oraz członkowie mają prawo zgłaszania żądań zamieszczania określonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia oraz projektów uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań.
6. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, o których mowa w ust.5, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

7. Członkowi Spółdzielni uprawnienie, o którym mowa w ust.5, przysługuje w terminie do 15 dni przed dniem odbycia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, a zgłaszane przez członków projekty uchwał wymagają poparcia co najmniej 10 członków.
8. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo zgłaszania, nie później niż na 3 dni przed odbyciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i ich poprawek zgłoszonych przez członków.

§ 69

1. O czasie, miejscu i porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych budynków mieszkalnych, w lokalach użytkowych, w siedzibie Spółdzielni i w siedzibach administracji oraz poprzez Internet co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części. O powyższym w tym samym terminie należy powiadomić pisemnie Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust.1 powinno zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 70

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Spółdzielni w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Porządek obrad jest jednakowy dla wszystkich części Walnego Zgromadzenia i nie może być zmieniony na posiedzeniu żadnej części Walnego Zgromadzenia.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków tych organów. Na żądanie 1/5 liczby członków uczestniczących na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają w sposób określony w § 64 ust. 1 statutu większością głosów, o której mowa w § 64 ust. 1 i ust. 2 statutu, obliczana w wyniku zsumowania głosów oddanych łącznie we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 71

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Uchwały Walnego Zgromadzenia sprzeczne z ustawą są nieważne. Zarząd i każda osoba, która ma w tym interes prawny może w każdym czasie wystąpić z powództwem o orzeczenie przez sąd nieważności takiej uchwały.
3. Członek Spółdzielni i Zarząd mogą zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu niezgodności z postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami lub godzącej w interesy Spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie jej członków.
4. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 72

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz. Do protokołu dołącza się pełnomocnictwa zgodnie z § 65 ust.4
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 73

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia uchwalony przez ten organ.

Rada Nadzorcza

§ 74

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 75

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków, wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres kadencji Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem postanowień § 77 ust.3 statutu. Skład Rady Nadzorczej powinien uwzględniać następujące proporcje co do liczebności członków związanych z poszczególnymi osiedlami:
 - ilość członków Rady Nadzorczej reprezentujących osiedla poniżej 500 członków Spółdzielni wynosi 1 osoba,
 - ilość członków Rady Nadzorczej reprezentujących osiedla od 500 - 2500 członków Spółdzielni wynosi 4 osoby,
 - ilość członków Rady Nadzorczej reprezentujących osiedla od 2500 członków Spółdzielni wynosi 10 osób.

2. Wybory członków Rady Nadzorczej odbywają się w sposób określony w § 63 ust.2.1÷2.4 statutu.
3. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie, lecz nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez kolejne dwie kadencje.

§ 76

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata, chyba, że przepisy prawa stanowią inaczej.
2. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, zaś kończy się wraz z posiedzeniem Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej kolejnej kadencji.

§ 77

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji Rady Nadzorczej, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem tej kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) zamiany lokalu na lokal położony na terenie innego osiedla,
 - 5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią,
2. Odwołania członka Rady Nadzorczej dokonuje się w sposób określony w § 63 ust.3.1. i ust.3.2. statutu.
3. Wygaśnięcie mandatu z przyczyn wymienionych w ust.1 pkt 3), 4), 5) datuje się w dniu następnym po powstaniu zdarzeń, o których mowa w ust.1 pkt. 3) ÷ 5).
4. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił wchodzi, na okres do końca kadencji Rady Nadzorczej, następny członek z danego osiedla w kolejności wynikającej z największej ilości otrzymanych głosów w ostatnich wyborach. W razie braku takiej możliwości wyboru dokonuje najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 78

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów: gospodarczo-finansowych, remontowych i inwestycyjnych
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych pod względem rzetelności i prawidłowości oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczo-finansowych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,

- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu względnie innej jednostki gospodarczej,
- 4) podejmowanie uchwał wyrażających opinię co do upoważnienia Zarządu do zaciągania kredytów bankowych,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swej działalności oraz sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę działalności gospodarczej i finansowej,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach.
Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) opiniowanie projektów zmian statutu,
- 10) uchwalanie regulaminów:
 - a) stałych i czasowych Komisji Rady Nadzorczej,
 - b) Zarządu,
 - c) Rad Osiedli,
- 11) uchwalanie przewidzianych w statucie innych regulaminów, nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia, w miarę potrzeb,
- 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów budowlanych,
- 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 68 ust.4 statutu,
- 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępców,
- 16) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wymienionych w § 9 ust.2 pkt od 1) do 6) statutu oraz rozpatrywanie skarg na działalność organów Spółdzielni,
- 17) uchylanie uchwał Rad Osiedli, o ile są one niezgodne z przepisami Prawa spółdzielczego i ustawy,
- 18) wybór biegłych rewidentów do badania rocznych sprawozdań finansowych, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 19) podejmowanie uchwał w sprawach przeprowadzenia kontroli działalności Spółdzielni przez Komisję Rewizyjną,
- 20) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
- 21) przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu wniosków z przeprowadzonych lustracji,
- 22) uchwalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 23) zawieszanie w pełnieniu mandatu członka Rady Nadzorczej w przypadku stwierdzenia prowadzenia przez niego działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni lub zachowania szkodzącego jej interesom i naruszającego zasady dobrych obyczajów. Czynność ta wymaga tajnego głosowania kwalifikowaną większością 2/3 głosów.

- 24) podejmowanie uchwał w innych sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia na uzasadniony szczególnymi względami wniosek Zarządu,
2. Przy podejmowaniu uchwał, o których mowa w ust. 1 pkt 1) obowiązkiem Rady Nadzorczej jest zasięgnięcie opinii właściwej Rady Osiedla.
3. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów, o ile statut lub przepisy prawa nie stanowią inaczej. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 79

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w terminie do 10 dni kalendarzowych od daty ogłoszenia wyników wyboru członków Rady Nadzorczej.
2. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej otwiera i prowadzi do momentu wyboru prezydium najstarszy wiekiem członek Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane z ważnych powodów poza trybem regulaminowym na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu Spółdzielni, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 80

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, prezydium Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne zaproszone osoby.

§ 81

1. Rada Nadzorcza ze swego grona dokonuje wyborów do Komisji Rewizyjnej oraz do innych komisji stałych lub czasowych, które mogą być powoływane przez Radę Nadzorczą.
2. Do składu komisji, o których mowa w ust.1, mogą być doraźnie włączani fachowcy spoza Rady Nadzorczej, bez prawa do udziału w głosowaniu.

§ 82

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

Zarząd

§ 83

1. Zarząd składa się z 3 członków: Prezesa, Zastępcy Prezesa i Członka Zarządu wybieranych przez Radę Nadzorczą spośród kandydatów wyłonionych w drodze konkursu zgodnie z obowiązującym regulaminem konkursu na członków Zarządu RSM „Ursus”.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy.
3. Wybory do Zarządu i na poszczególne funkcje w tym organie odbywają się w sposób określony w § 63 ust.2.1. statutu zwykłą większością głosów, o której mowa w § 64 ust.1 statutu.
4. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członków Zarządu, o których mowa w ust.1. Odwołanie odbywa się według postanowień § 63 ust.3.1. i ust.3.3. statutu.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
Odwołanie przez Walne Zgromadzenie członka Zarządu odbywa się w trybie i w sposób określony w § 63 ust.3.1 i ust. 3.3. statutu.
6. Zrzeczenie się mandatu przez członka Zarządu wymaga przyjęcia w drodze uchwały jego rezygnacji przez Radę Nadzorczą.
7. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy.
8. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 84

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał i decyzji nie zastrzeżonych w Prawie spółdzielczym lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności do kompetencji Zarządu należą następujące sprawy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęć członków do Spółdzielni,
 - 2) podejmowanie uchwał w sprawach ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,
 - 3) podejmowanie uchwał poprzedzających ustanawianie praw odrębnej własności lokali,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawach ustanawiania praw odrębnej własności lokali,
 - 5) podejmowanie uchwał stwierdzających wygaśnięcia praw do lokalu na skutek zrzeczenia się uprawnionych,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawach przekształceń praw do lokali,
 - 7) składanie innych oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni,
 - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych oraz innych planów i programów rozwoju działalności Spółdzielni,

- 9) opracowywanie projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni łącznie z regulaminami,
 - 10) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i programów oraz wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie ustalania stawek opłat czynszowych za najem lokali i zawieranie umów o najem lokali,
 - 12) dbałość o majątek Spółdzielni,
 - 13) sporządzanie kwartalnych i rocznych sprawozdań z działalności gospodarczej Spółdzielni i sprawozdań finansowych,
 - 14) zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
 - 15) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia,
 - 16) udzielanie pełnomocnictw,
 - 17) poddawanie Spółdzielni przynajmniej raz na trzy lata lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania, a w przypadku budowania budynków mieszkalnych coroczne poddanie się badaniu lustracyjnemu,
 - 18) coroczne przekazywanie podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych,
 - 19) zajmowanie stanowiska do zaleceń i wniosków polustracyjnych Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowej Rady Spółdzielczej oraz przedkładanie Radzie Nadzorczej sprawozdań z ich realizacji,
 - 20) współdziałanie z terenowymi organami administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 21) udzielanie właściwemu Ministrowi do spraw infrastruktury i budownictwa, na jego żądanie informacji i danych dotyczących organizacji i działalności Spółdzielni,
 - 22) podejmowanie uchwał w sprawach ustalania stawek opłat na podstawie decyzji organów samorządowych tj. stawki opłaty za wieczyste użytkowanie terenu oraz stawki podatku od nieruchomości ,
 - 23) podejmowanie uchwał w sprawach ustalania stawek opłat za dostawę zimnej wody i odprowadzenia ścieków na podstawie decyzji podmiotu zaopatrującego w zimną wodę.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności gospodarczej i finansowej Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
 4. Zarząd obowiązany jest do terminowego zgłaszania w sądzie rejestrowym zmian i uzupełnień danych podlegających wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 85

1. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest prowadzić rejestr członków.
2. Wpis do rejestru członków powinien być dokonany w terminie 7 dni od daty przyjęcia w poczet członków.
3. Rejestr członków powinien zawierać następujące dane: nazwisko, imię członka, miejsce zamieszkania, /nazwę i siedzibę osoby prawnej/, dane dotyczące

wysokości wniesionego wpisowego, wysokości zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, opłaty na fundusz osiedlowy, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, numer wynikający z rejestru umów, datę wypowiedzenia członkostwa i datę ustania członkostwa.

86

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i ustanowiony pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o którym mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 87

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

Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 88

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu, zawieszając równocześnie ich działalność w Radzie Nadzorczej.

§ 89

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu przez organ, który dokonał wyboru.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu mandatu zgodnie z § 78 ust.1 pkt.23) statutu – do najbliższego Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu zobowiązani są do podpisania oświadczenia zapewniającego zachowanie w tajemnicy informacji uzyskanych w związku z pełnionym mandatem i nie rozpowszechniania udostępnionych dokumentów osobom nieupoważnionym.

§ 90

1. 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 w drugim stopniu linii bocznej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

§ 91

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 92

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

Rady Osiedli

§ 93

Rady Osiedli reprezentują wobec innych organów Spółdzielni interesy członków związanych z poszczególnymi osiedlami.

§ 94

1. Rady Osiedli – składają się z 6÷12 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni związanych z poszczególnymi osiedlami na okres 3 lat, z zastrzeżeniem postanowień § 96 ust.2 statutu.
2. Liczebność Rad Osiedli, w granicach określonych w ust.1 zależy od wielkości osiedla:
 - 1) ilość członków Rad Osiedli reprezentujących osiedla poniżej 500 członków Spółdzielni wynosi 6 osób,
 - 2) ilość członków Rad Osiedli reprezentujących osiedla od 500 - 2500 członków Spółdzielni wynosi 9 osób,
 - 1) ilość członków Rad Osiedli reprezentujących osiedla powyżej 2500 członków Spółdzielni wynosi 12 osób.

§ 95

1. Wybory do Rad Osiedli odbywają się w sposób określony w § 63 ust.2.1. + ust.2.4. statutu.
2. Szczegółowe zasady wyborów do Rad Osiedli uwzględniających kryteria wyboru ich członków z danego osiedla określa Rada Nadzorcza w Regulaminie Rady Osiedla.

§ 96

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
Wygąśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) zamiany lokalu na lokal położony na terenie innego osiedla,
 - 4) odwołania przez Walne Zgromadzenie,
2. Odwołanie członka Rady Osiedla następuje według postanowień § 63 ust. 3.1. i ust. 3.3. statutu.
3. Wygaśnięcie mandatu z przyczyn wymienionych w ust.1 w pkt. 2) i 3), datuje się w następnym dniu po powstaniu zdarzeń, o których mowa w ust.1 w pkt. 2) i 3).
4. Na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat wchodzi, na okres do końca jego kadencji, następny członek z danego osiedla w kolejności wynikającej z największej ilości otrzymanych głosów w ostatnich wyborach. W razie braku takiej możliwości wyboru dokonuje najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 97

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) opiniowanie projektów planów gospodarczo-finansowych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i innego majątku osiedla,
- 2) opiniowanie projektów uchwał podejmowanych w innych sprawach niż wymienionych w pkt.1), dotyczących danego osiedla,
- 3) opiniowanie projektów struktury organizacyjnej administracji osiedla,
- 4) opiniowanie kandydatów na kierownika osiedla oraz wnioskowanie w sprawach jego odwołania,
- 5) sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla i przedkładanie stosownych wniosków Zarządowi lub Radzie Nadzorczej,
- 6) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków i skarg zgłoszonych przez członków zamieszkałych w osiedlu,
- 7) opiniowanie wniosków dotyczących najmu lokali użytkowych, różnych pomieszczeń oraz wdzierzawiania terenu a ponadto wniosków o zmianę przeznaczenia lokali,
- 8) wnioskowanie w sprawach dotyczących tworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
- 9) organizowanie pomocy i opieki społecznej w osiedlu,
- 10) propagowanie kultury współżycia społecznego i poszanowania mienia spółdzielczego, organizowanie rozjemstwa w osiedlu,
- 11) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla nie zastrzeżonych innym organom Spółdzielni.

§ 98

Uchwały Rady Osiedla podejmowane są zwykłą większością głosów przy obecności co najmniej połowy składu osobowego tego organu, w terminie

30 dni od daty wpływu sprawy do rozpatrzenia przez Radę Osiedla. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 99

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 100

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy uwzględnieniu interesów jej członków.
3. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości.
5. Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
6. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości oraz odzwierciedlenia jej sytuacji majątkowej i finansowej.
Sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.
7. Spółdzielnia tworzy Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 101

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz remontowy nieruchomości,
 - 6) fundusz inwestycyjny,
 - 7) fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 8) fundusz osiedlowy,
 - 9) fundusz remontowy ogólnospółdzielczy.Wszystkie ww. fundusze stanowią majątek Spółdzielni.
2. Fundusz remontowy, o którym mowa w ust.1 pkt 5) oraz w ust.1 pkt 9) przeznaczają się na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz

obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenie budynków, wymiana instalacji).

§ 102

Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w § 101 ust.1 w pkt 3) do 9), określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 103

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia powinna w pierwszej kolejności przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków będących właścicielami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do tych lokali, jak również może przeznaczyć na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. 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.

§ 104

Straty bilansowe pokrywane są z funduszy według następujących zasad i kolejności:

- z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy,
- z funduszu udziałowego.

W oparciu o powyższe zasady i określoną kolejność sposób pokrywania strat bilansowych określa uchwała Walnego Zgromadzenia na podstawie § 67 ust.1 pkt 6) statutu.

§ 105

1. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni.

Warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

2. Postanowienia ust.1 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub ułamkowej części nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

§ 106

W przypadku powstania należności nieściągalnych uprawnionymi do ich spisania w pozostałe koszty operacyjne strat są:

- Zarząd do kwoty 25.000 zł.
- Rada Nadzorcza powyżej kwoty 25.000 zł. do kwoty 50.000 zł.
- Walne Zgromadzenie powyżej kwoty 50.000 zł.

XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 107

Niezależnie od wymogów określonych w art.91 § 1 § 1¹ Prawa spółdzielczego, lustracja może być przeprowadzona również na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.

§ 108

Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. W przypadku, gdy Spółdzielnia nie jest zrzeszona w Związku Rewizyjnym może zlecić odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu Związkowi Rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej.

§ 109

W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. eksploatacji i rozwoju

inż. Kazimierz Przybytkowski

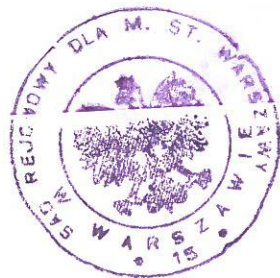
PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Robert Gorzycki

Niniejszy statut został uchwalony przez założycieli Spółdzielni w dniu 14.02.1958r. z późniejszymi zmianami w dniach:

31.10.67r., 21.08.72r., 11.04.75r., 31.01.77r.,
22.10.79r., 31.08.81r., 20.06.83r., 27.05.85r.,
15.05.87r., 22.05.89r., 30.03.90r., 22.06.92r.,
23.06.95r., 21.06.96r., 19.06.98r., 18.01.02 r.,
4.06.04r, 10.06.2006 r., 25.03.2010 r.
16.11.2012r., 24.10.2013r., 04.09.2015r.

Zmiany z dnia 30,31.01.i 01.02.2018 roku zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st.W-wy Sąd Gospodarczy XIII Wydział i wpisane w dniu 24.04.2018r. do Krajowego Rejestru Sądowego RSM "Ursus" nr 0000065997



STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Maria Dybowska
Maria Dybowska

2018-06-04