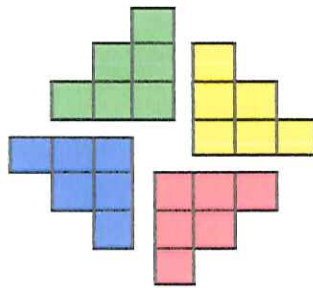


S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„CHEŁM” w Gdańsku



Zmiany Statutu dokonane Uchwałami Nr: 9/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku podjętą w dniu 14 czerwca 2025 r. zarejestrowane zostały w Krajowym Rejestrze Sądowym postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy KRS z dnia:
Sygn. sprawy:

Gdańsk, 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	str.	3
2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	str.	4
2.1. Członkostwo w Spółdzielni	str.	4
2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni	str.	6
2.3. <i>Wykreślony.</i>		
2.4. Prawa członków	str.	7
2.5. Obowiązki członków	str.	8
2.6. Ustanie członkostwa	str.	9
3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	str.	10
4. ORGANY SPÓŁDZIELNI	str.	11
4.1. Walne Zgromadzenie	str.	11
4.2. Rada Nadzorcza	str.	16
4.3. Zarząd	str.	21
4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	str.	22
4.5. Rady Obwodowe	str.	24
5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	str.	26
5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str.	26
5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego)	str.	30
5.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym	str.	31
5.4. Odrębna własność lokalu	str.	32
5.5. Najem lokalu	str.	34
6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	str.	35
6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków	str.	35
6.2. Zamiana lokali	str.	36
7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	str.	36
7.1. Zasady ogólne	str.	36
7.2. Wkłady mieszkaniowe	str.	37
7.3. Wkłady budowlane	str.	38
7.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	str.	38
8. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	str.	39
8.1. <i>Wykreślony</i>		
8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str.	40
8.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	str.	41
8.4. Przekształcenie najmu lokali	str.	42
9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	str.	42
9.1. Zasady ogólne	str.	42
9.2. Inwestycje	str.	43
9.3. Zarządzanie nieruchomościami	str.	44
9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	str.	47
10. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE, KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE	str.	47

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Chełm”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gdańsk.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.;
6. W ramach Spółdzielni wyodrębnionych jest pięć jednostek administracyjnych podzielonych na niezależne od siebie nieruchomości i stanowiących zespoły powiązanych ze sobą funkcjonalnie oraz przestrzennie budynków mieszkalnych i użytkowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą:
 - 1) Jednostka A-1 – w obrębie, której znajdują się nieruchomości położone przy ulicach: W. Grabowskiego i T. Chałubińskiego – numery nieparzyste,
 - 2) Jednostka A-2 – w obrębie, której znajdują się nieruchomości położone przy ulicach: W. Biegańskiego i T. Chałubińskiego – numery parzyste,
 - 3) Jednostka B – w obrębie, której znajdują się nieruchomości położone przy ulicach: Zamiejska, L. Szopińskiego, H. Jabłońskiego, i A. Suchanka
 - 4) Jednostka F – w obrębie, której znajdują się nieruchomości położone przy ulicach: W. Cieszyńskiego, prof. R. Cebertowicza, K. Kopeckiego, prof. J. Więckowskiego i prof. St. Szpora,
 - 5) Jednostka G – w obrębie, której znajdują się nieruchomości położone przy ulicach: M. Dragana i W. Witosa.

§ 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu; ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1982 r. nr 30 poz. 210 ze zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. nr 4, poz. 27 ze zm.) i innych ustaw.

§ 3.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, społecznych i kulturalnych członków i ich rodzin oraz dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest (według Polskiej Klasyfikacji Działalności):
 - 1) obsługa nieruchomości PKD – 70,
 - 2) budownictwo PKD - 45,
 - 3) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem PKD – 92.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,

- 3) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 4) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 6) *(wykreślony)*,
- 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 8) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 9) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży członkom oraz osobom nie będącym członkami, na warunkach komercyjnych, znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5.

1. W celu realizacji zadań statutowych Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi nie będącymi własnością Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność handlową, usługową i inwestycyjną mającą na celu obniżenia kosztów związanych z budową i eksploatacją lokali mieszkalnych.
3. Spółdzielnia w swojej działalności:
 - 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe i garaże,
 - 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym,
 - 4) prowadzi zakłady produkcji pomocniczej i zakłady remontowo-budowlane,
 - 5) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 6) organizuje i wspomaga wśród mieszkańców wzajemną pomoc,
 - 7) określa zasady i warunki korzystania z lokali przez członków i innych użytkowników,
 - 8) współdziała z odpowiednimi organami i instytucjami w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców.

§ 6.

Dla wykonania swoich zadań Spółdzielnia zawiera umowy i dokonuje innych czynności prawnych.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 7.

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
 3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. 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. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 8.

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 67 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w § 67 ust. 1 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 67 ust. 1 i 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w § 67 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w § 67 ust. 1 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Postanowienia § 7 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

§ 9.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę powstania oraz ustania członkostwa. Rejestr członków może obejmować również następujące dane członków: PESEL, NIP, telefon kontaktowy, adres poczty elektronicznej i adres korespondencyjny.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr, o którym mowa w ust 1.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

§ 10.

1. Warunkiem przyjęcia osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych - ich nazwę i siedzibę, stwierdzenie, do jakiego lokalu, mieszkalnego czy użytkowego, posiada prawa odrębnej własności. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel. Deklaracja może obejmować również następujące dane: PESEL, NIP, telefon kontaktowy, adres poczty elektronicznej i adres korespondencyjny.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. *(wykreślony)*,
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.

6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale 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 w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

2.3. (wykreślony)

§ 11. (wykreślony)

2.4. Prawa członków

§ 12.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z wyjątkiem członków o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mających tych zdolności. Osoby te nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 7) prawo do otrzymania kopii protokołu obrad organów Spółdzielni,
 - 8) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 9) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 10) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 11) prawo do otrzymania kopii sprawozdań rocznych, sprawozdania finansowego wykonanego planu za rok sprawozdawczy, faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi oraz protokołów lustracji, a także wniosków polustracyjnych i informacji o ich realizacji.
 - 12) prawo do przeglądania książki budynku i protokołów, na podstawie których dokonano wpisu do książki budynku, w którym zamieszkuje,
 - 13) prawo do otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni,
 - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 16) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 17) prawo żądania zawarcia umowy:

- a) *(wykreślony)*,
 - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - c) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - d) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 18) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 19) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 20) korzystanie z innych praw określonych w Statucie,
- 21) prawo do składania wniosków i petycji bezpośrednio do Zarządu i Rady Nadzorczej w sprawach należących do właściwości tych organów.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują części protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust.1 pkt.7, 11 i 13 pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
4. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
5. *(wykreślony)*.
6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

2.5. Obowiązki członków

§ 13.

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) *(wykreślony)*,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) *(wykreślony)*,
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

- 6) *(wykreślony)*,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 8) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, a także w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 17) udostępnić lokal w celu wykonania koniecznych robót remontowych obciążających Spółdzielnię lub przebudowy,
- 18) przenieść się do lokalu zamiennego na żądanie i koszt Spółdzielni na okres wykonywania remontu, który winien być ściśle określony i nie dłuższy niż 12 miesięcy, jeżeli rodzaj remontu tego wymaga.

2.6. Ustanie członkostwa

§ 14.

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 § 85 ust. 1.
2. Właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu

będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 15.

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.

§ 16. (wykreślony)

§ 17. (wykreślony)

§ 18. (wykreślony)

§ 19. (wykreślony)

§ 20. (wykreślony)

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 21.

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 22.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od daty rozpatrzenia.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 23.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej 30 dni przed terminem

zebrania. W każdym jednak przypadku odwołanie powinno zostać rozpatrzone nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
4. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
5. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 24.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) *(wykreślony)*,
 - 5) Rady Obwodowe.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt.2-5 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym. Udzielenie absolutorium członkom Zarządu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyniku wyborów uzyskali kolejno największą liczbę głosów z zastrzeżeniem § 36 ust. 5.
4. *(wykreślony)*.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

4.1. Walne Zgromadzenie

§ 25.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 26.

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone

do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

2. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.”

§ 27.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków, nie mniej jednak niż trzech członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 28.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia dla członków wywiesza się w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod

głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 29.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby członków Spółdzielni obecnych na zebraniu. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia uczestniczyło co najmniej 10% uprawnionych do głosowania. Uchwała w sprawie zbycia nieruchomości podejmowana jest niezależnie od liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
- 2a. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów za wyjątkiem spraw, dla których Statut lub ustawa wymaga większości kwalifikowanej. Większość kwalifikowana wymagana jest w sprawach:
 - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni - 2/3 głosów,
 - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej - 2/3 głosów,
 - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni - 2/3 głosów,
 - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni - 3/4 głosów.

§ 30.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarza.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
4. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera następujące komisje:
 - 1) Komisję skrutacyjną - w składzie 3-5 osób.
Do zadań komisji należy:
 - a) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
 - b) ustalenie stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu,
 - d) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - 2) Komisję wyborczą - w składzie 3 osób.
Do zadań Komisji należy:

- a) ustalenie listy kandydatów (w porządku alfabetycznym) do Rady Nadzorczej,
 - b) ustalenie listy kandydatów (w porządku alfabetycznym) do Rady Obwodowej,
 - c) ustalenie listy kandydatów na delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przewidziane są wybory.
- 3) Komisję wnioskową - w składzie minimum 2 osób.
Do zadań Komisji należy przyjmowanie i uporządkowanie tematyczne wniosków zgłoszonych w trakcie obrad.
5. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Rad Obwodowych nie mogą pełnić funkcji członków Komisji skrutacyjnej.
 6. Walne Zgromadzenie – jeśli uzna, że istnieje potrzeba – może wybierać także inne komisje, określając ich skład i zadania.
 7. Niezwłocznie po wybraniu komisje konstituują się, wybierając ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
 8. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
 9. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
 10. Wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia dokonuje się poprzez głosowanie oddzielnie na każdego członka prezydium, natomiast wybór członków komisji może nastąpić łącznie (en bloc), o ile żaden z obecnych członków się temu nie sprzeciwi.

§ 31.

1. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin kontynuacji przerwanych obrad.
3. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwanych Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 32.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie rocznych sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności Zarządu oraz podejmowanie uchwał w tej sprawie,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, praw związanych z wiecznym użytkowaniem gruntów, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 16) *(wykreślony)*,
- 17) uchwalanie regulaminu Rady Obwodowej,
- 18) *(wykreślony)*,
- 19) podejmowanie uchwał w sprawie rozpoczęcia inwestycji w zakresie budowy nowych budynków mieszkalnych lub lokali użytkowych,
- 20) podejmowanie uchwał w sprawie budowania lub nabywania budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 21) podejmowanie uchwał w sprawie budowania lub nabywania budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 22) rozpatrywanie wniosków członków i organów Spółdzielni skierowanych do Walnego Zgromadzenia,
- 23) wybieranie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 24) wybieranie i odwoływanie członków Rady Obwodowej,
- 25) ustalenie liczby członków Rady Obwodowej zgodnie z § 56 ust. 1 Statutu.

§ 33.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

§ 34.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź z zasadami współżycia społecznego lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej może być zaskarżona do sądu.

4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 35.

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4.2. Rada Nadzorcza

§ 36.

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 20 (dwudziestu) członków wybranych na okres 3 lat przez Walne Zgromadzenie z tym, że kadencja Rady Nadzorczej trwa od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana, do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku kadencji.
3. W skład Rady Nadzorczej wchodzi przedstawiciele każdej z jednostek administracyjnych: A-1, A-2, B, F i G będący członkami, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu znajdującego się na terenie danej jednostki administracyjnej. Liczbę mandatów przypadających na daną jednostkę administracyjną ustala się proporcjonalnie do ogólnej liczby członków posiadających tytuły prawne do lokali znajdujących się na terenie poszczególnych jednostek administracyjnych.
4. Podziału mandatów na poszczególne jednostki administracyjne dokonuje Rada Nadzorcza, według stanu na dzień 1 stycznia w roku, w którym odbywają się wybory członków Rady Nadzorczej. Członków, którym przysługują prawa do lokali znajdujących się na terenie różnych jednostek administracyjnych, Rada Nadzorcza przypisuje do wybranej jednostki administracyjnej, chyba że członek dokonał wyboru jednostki administracyjnej, do której chce być zaliczony i o dokonanej wyborze poinformował na piśmie Zarząd Spółdzielni co najmniej na 30 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym dokonuje podziału mandatów. Podział mandatów uchwalony przez Radę obowiązuje przez okres całej kadencji Rady.

5. Członkami Rady Nadzorczej zostają ci kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę głosów w ramach ustalonej liczby przedstawicieli (mandatów) danej jednostki administracyjnej w Radzie Nadzorczej.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej więcej niż dwie następujące po sobie kadencje. Karencja trwa jedną kadencję.
7. Przed upływem kadencji mandat członka Rady wygasa na skutek:
 - odwołania,
 - utraty członkostwa w Spółdzielni,
 - zrzeczenia się mandatu,
 - zgonu członka,
 - wygaśnięcia lub wypowiedzenia pełnomocnictwa w przypadku przedstawiciela reprezentującego członka będącego osobą prawną,
 - zawarcia umowy o pracę ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Chełm” w Gdańsku.
8. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady przed upływem kadencji i wyboru w jego miejsce innego członka Rady, kadencja wybranego następcy upływa z końcem kadencji członka Rady, którego mandat wygasł.
9. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
10. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

§ 36a.

1. Wybory członków Rady Nadzorczej odbywają się spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych w terminie do 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
2. Kandydatura powinna zostać poparta przez co najmniej 10 członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu na terenie tej samej jednostki administracyjnej (wymienionej w § 1 ust. 6 Statutu), co kandydat do Rady Nadzorczej.
3. Zgłoszenie kandydata na członka Rady Nadzorczej odbywa się na piśmie i powinno zawierać:
 - a) imię i nazwisko kandydata oraz jednostki administracyjnej, na terenie której przysługuje mu tytuł prawny do lokalu,
 - b) imiona i nazwiska adresy osób zgłaszających na terenie tej samej jednostki administracyjnej, z której kandyduje kandydat, oraz ich podpisy,
 - c) oświadczenie kandydata wyrażające zgodę na kandydowanie i wskazujące jednostkę administracyjną, na terenie której przysługuje mu tytuł prawny do lokalu, a także zawierające informację o:
 - zatrudnieniu w Spółdzielni,
 - prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawaniu w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,wraz z upoważnieniem do odczytania powyższego oświadczenia na Walnym Zgromadzeniu.
4. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej z podaniem jednostek administracyjnych, na

terenie których przysługuje im tytuł prawny do lokalu. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji skrutacyjnej.

5. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
6. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona, przedarta, zniszczona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
7. Wybory mogą zostać przeprowadzone przy pomocy elektronicznego systemu głosowania poprzez zaznaczenie nazwiska kandydata, na którego oddaje się głos.
8. Komisja skrutacyjna, w przypadku głosowania z zastosowaniem urządzeń elektronicznych, czuwa nad przebiegiem głosowania i sporządza protokół z wyników głosowania na podstawie wydruków z poszczególnych głosowań – podpisanych przez Komisję skrutacyjną i stanowiących załączniki do protokołu Komisji skrutacyjnej.

§ 37.

1. W razie wygaśnięcia mandatu członka Rady przed upływem kadencji wyboru nowego członka Rady dokonuje się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
2. Przed upływem kadencji członek Rady może być odwołany większością 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Rady, który zrzekł się mandatu może być wybrany ponownie.

§ 38.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych, programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli, ocenę sprawozdań finansowych i wniosków polustracyjnych,

- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 11) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 12) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- 13) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- 15) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 16) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
- 17) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
- 18) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 19) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
- 20) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 21) uchwalanie regulaminu komisji Rady,
- 22) opiniowanie Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy wraz z załącznikami
- 23) uchwalanie regulaminu konkursu na Członka Zarządu,
- 24) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczania z członkami zwalniającymi lokale,
- 25) uchwalanie regulaminu rozliczania zużycia wody w zasobach mieszkalnych i pomieszczeniach ogólnodostępnych,
- 26) uchwalanie regulaminu premiowania członków Zarządu,
- 27) uchwalanie regulaminu wymiany stolarki okiennej,
- 28) opiniowanie regulaminu pracy,
- 29) uchwalanie regulaminu przetargów,
- 30) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów związanych z przeniesieniem własności lokali,
- 31) uchwalanie regulaminu windykacji należności,
- 32) uchwalanie regulaminu rozliczania inwestycji,
- 33) uchwalanie innych regulaminów przewidzianych niniejszym Statutem oraz przepisami prawa,
- 34) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 35) uchwalanie regulaminu funduszu remontowego,
- 36) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Statucie,
- 37) składanie sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu,
- 38) podejmowanie decyzji w sprawie wniosków polustracyjnych.
- 39) ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,

- 40) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno-finansowych prowadzenia inwestycji w celu sprzedaży lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 39.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi; przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.
5. Kadencja Prezydium Rady Nadzorczej trwa jeden rok.
6. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborach określonych w § 36 Statutu zwołuje Przewodniczący lub w razie jego nieobecności jego Zastępca tego Walnego Zgromadzenia, od którego rozpoczyna się kadencja nowowybranych członków Rady. Posiedzenie to powinno odbyć się w ciągu 14 dni po Walnym Zgromadzeniu i obligatoryjnym punktem porządku jego obrad winien być wybór Prezydium Rady.

§ 40.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego Zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek co najmniej 1/5 członków Rady lub na wniosek Zarządu, w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 5 dni przed posiedzeniem Rady. Rada może jednak powziąć uchwałę w sprawie nie objętej porządkiem obrad, jeżeli wszyscy członkowie Rady są obecni a nikt z obecnych nie zgłosi sprzeciwu dotyczącego wniesienia sprawy do porządku obrad. Za pisemną zgodą członka Rady zawiadomienia o terminie posiedzenia wraz z porządkiem obrad i materiałami mogą być przesyłane na adres poczty elektronicznej przyznany przez Spółdzielnię członkowi Rady do kontaktów ze Spółdzielnią.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy plus jeden składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni.
- 4a. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, za wyjątkiem uchwał w sprawie przyjęcia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni w poszczególnych latach, które podejmowane są większością 2/3 głosów.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
6. Członkowie Spółdzielni mogą uczestniczyć w posiedzeniach Rady jako obserwatorzy bez prawa głosu, z wyjątkiem obrad o charakterze niejawnym.

§ 41.

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na liczbę odbytych posiedzeń Rady w danym miesiącu.
2. Wysokość wynagrodzenia jest obliczana procentowo w stosunku do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę obowiązującego w danym roku i wynosi:
 - 40% dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
 - 35% dla pozostałych członków Prezydium Rady Nadzorczej,
 - 30% dla członków Rady Nadzorczej.
3. W miesiącach, w których posiedzenia nie odbywają się lub członek Rady w nich nie uczestniczy wynagrodzenie nie przysługuje.

§ 42.

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

4.3. Zarząd

§ 43.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 44.

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób, w tym Prezesa Zarządu i jednego lub dwóch jego zastępców.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa, powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Wybór zastępcy Prezesa Zarządu następuje po zasięgnięciu opinii Prezesa.
3. *(wykreślony)*.

§ 45.

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 46.

1. Do zakresu działania Zarządu należą sprawy nie zastrzeżone dla innych organów w szczególności :

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 3) *(wykreślony)*,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) *(wykreślony)*,
 - 6) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności Zarządu oraz przedkładanie ich do zatwierdzania Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw,
 - 12) *(wykreślony)*,
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 14) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 15) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
 - 16) Inne czynności związane z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 47.

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w razie jego nieobecności - przez wyznaczonego Członka Zarządu w miarę potrzeb.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 48.

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

§ 49.

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

4.4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 50.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu. Czasowe pełnienie funkcji członka Zarządu przez członka Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 miesiące.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 5 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie 14 dni zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.

§ 51.

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, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.
3. *(wykreślony)*.

5.4. *(wykreślony)*

§ 52. *(wykreślony)*

§ 53. *(wykreślony)*

§ 54. *(wykreślony)*

§ 55. *(wykreślony)*

4.5. Rady Obwodowe

§ 56.

1. Rada Obwodowa składa się z 4 do 6 członków wybranych na okres tożsamy z kadencją Rady Nadzorczej, spośród członków zamieszkałych w obwodzie. Obwód obejmuje teren jednostki administracyjnej wymienionej w § 1 ust.6. Członkami Rady Obwodowej zostają ci kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę głosów w ramach ustalonej liczby mandatów danej jednostki administracyjnej.
2. Mandat członka Rady Obwodowej wygasa z upływem kadencji Rady Nadzorczej.
3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni, zmiany miejsca zamieszkania na położone poza terenem jednostki, z której członek został wybrany lub odwołania przez organ, który go powołał. Odwołanie następuje zwykłą większością głosów.
4. W przypadkach, o jakich mowa w ust. 3 na miejsce członka, który utracił mandat Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego - do końca kadencji na jaką został wybrany członek Rady Obwodowej, którego mandat wygasł.
5. Członkowie Rady Obwodowej są wybierani na okres wspólnej kadencji.

§ 56a

1. Wybory członków Rad Obwodowych odbywają się spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych w terminie do 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
2. Kandydatura powinna zostać poparta przez co najmniej 3 członków Spółdzielni zamieszkałych na terenie tej samej jednostki administracyjnej (wymienionej w § 1 ust. 6 Statutu), co kandydat do Rady Obwodowej.
3. Zgłoszenie kandydata na członka Rady Obwodowej odbywa się na piśmie i powinno zawierać:
 - a) imię i nazwisko kandydata oraz jednostki administracyjnej, na terenie której zamieszkuje,
 - b) imiona i nazwiska adresy osób zgłaszających na terenie tej samej jednostki administracyjnej, z której kandyduje kandydat, oraz ich podpisy,
 - c) oświadczenie kandydata wyrażające zgodę na kandydowanie i wskazujące jednostkę administracyjną, na terenie której zamieszkuje, a także zawierające informację o:
 - zatrudnieniu w Spółdzielni,
 - prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawaniu w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,wraz z upoważnieniem do odczytania powyższego oświadczenia na Walnym Zgromadzeniu.

4. Wybory członków Rady Obwodowej przeprowadza się za pomocą ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej z podaniem jednostki administracyjnej, na terenie której zamieszkują. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej.
5. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
6. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a. zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
 - b. karta wyborcza jest przekreślona, przedarta, zniszczona,
 - c. zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Obwodowej.
7. Wybory mogą zostać przeprowadzone przy pomocy elektronicznego systemu głosowania poprzez zaznaczenie nazwiska kandydata, na którego oddaje się głos.
8. Komisja skrutacyjna, w przypadku głosowania z zastosowaniem urządzeń elektronicznych, czuwa nad przebiegiem głosowania i sporządza protokół z wyników głosowania na podstawie wydruków z poszczególnych głosowań – podpisanych przez Komisję skrutacyjną i stanowiących załączniki do protokołu Komisji skrutacyjnej.

§ 57.

Do zakresu działania Rady Obwodowej należy:

- 1) współdziałanie z Radą Nadzorczą i Zarządem przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji Spółdzielni na terenie obwodu,
- 3) wytyczanie kierunków i koordynowanie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na terenie obwodu oraz sprawowanie nadzoru nad działalnością placówek społecznych, oświatowych i kulturalnych Spółdzielni na terenie obwodu,
- 4) stawianie wniosków dotyczących utworzenia na terenie obwodu placówek gospodarczych i socjalnych,
- 5) organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej,
- 6) organizowanie czynów społecznych w celu podniesienia estetyki otoczenia i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
- 7) krzewienie kultury współżycia społecznego, organizowanie rozjemstwa,
- 8) współdziałanie z Radą Nadzorczą i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w obwodzie oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
- 9) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków i skarg mieszkańców obwodu na działalność administracji Spółdzielni oraz rozpatrywanie wszelkich innych spraw wnoszonych przez mieszkańców obwodu.
- 10) *(wykreślony)*.

§ 57a.

1. Swoje opinie Rada wyraża w formie uchwał.
2. Uchwały Rady są podejmowane w obecności co najmniej połowy ogólnej liczby członków Rady.

3. Głosowanie jest jawne, chyba że Rada podejmie uchwałę o głosowaniu tajnym.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
5. Wewnętrzną strukturę Rady Obwodowej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 58.

Członek Rady Obwodowej może brać udział w komisjach przetargowych w charakterze członka, jeżeli przedmiot przetargu dotyczy obwodu, który reprezentuje.

§ 58a.

1. Członkowie Rady Obwodowej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na liczbę odbytych posiedzeń Rady w danym miesiącu.
2. Wysokość wynagrodzenia jest obliczana procentowo w stosunku do minimalnej wysokości wynagrodzenia, za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązującego w danym roku i wynosi 25% dla Przewodniczącego Rady Obwodowej oraz 20% dla pozostałych członków Rady Obwodowej.
3. W miesiącach, w których posiedzenia nie odbywają się lub członek Rady Obwodowej w nich nie uczestniczy, wynagrodzenie nie przysługuje.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 59.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) *(wykreślony)*,
- 3) *(wykreślony)*,
- 4) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 60.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni - osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 61.

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 62.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzyma warunków

umowy określonych w § 61 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 63. (wykreślony)

§ 64.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym paragrafie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 148-149 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 148-149 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. 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.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 67 i § 64 ust. 7 i 8, 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.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 64 ust. 7;
 - 2) osoba, o której mowa w § 67 ust. 1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących

mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.

8. Roszczenie, o którym mowa w ust. 7, 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.

§ 65.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 148-149 Statutu.

§ 66.

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

§ 67.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 64, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 61, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 61, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o 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 § 148-149 Statutu.

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 61.

§ 68.

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego)

§ 69.

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 70.

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

§ 71. *(wykreślony)*

§ 72. *(wykreślony)*

§ 73. *(wykreślony)*

§ 74.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 75. *(wykreślony)*

§ 76.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 77.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłata, o których mowa w § 148, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 78.

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 79. (wykreślony)

§ 80.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka 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. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 81. (wykreślony)

5.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§ 82. (wykreślony)

§ 83.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego może należeć do kilku osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 84.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. *(wykreślony)*.

5.4. Odrębna własność lokalu

§ 85.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Postanowienia ust. 1 pkt 2 i 3 oraz § 110 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjętych nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

§ 86.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 85 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 87.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 85 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 85 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 85 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 88.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 85 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 85 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 89.

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 90.

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

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 91.

1. *(wykreślony)*.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 92.

Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 34 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 93.

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

5.5. Najem lokalu

§ 94.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 95.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze ofert przedkładanych osobom, które wystąpiły z wnioskiem o wynajem lokalu lub przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców - członków spółdzielni, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 usm.
5. Dochody z lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni przeznacza się w szczególności na zmniejszenie kosztów zarządu.

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§ 96.

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 1 i 2 członek powiadamiany jest pisemnie.

§ 97.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni:
 - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeśli mieszkanie było dotychczas zajmowane na warunkach lokatorskich,
 - 2) *(wykreślony)*
 - 3) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w ust 1, Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 98.

Tryb ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6.2. Zamiana lokali

§ 99.

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 100.

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 101.

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 102.

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

7. 1. Zasady ogólne

§ 103.

Osoby, które ubiegają się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu i z którymi zostały zawarte umowy

o budowę lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 104.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalanie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanawiane prawa określone w § 103 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię – w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych lokali dokonuje się zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin, o którym mowa w ust 2 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 105.

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 103 stanowią podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 106.

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorczą w formie uchwały.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

7.2. Wkłady mieszkaniowe

§ 107.

Osoba, o której mowa w § 61, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w § 61, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 108. (wykreślony)

§ 109.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy, albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrycia pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego wysokości przypadającej na jego lokal.

7.3. Wkłady budowlane**§ 110.**

Osoba, o której mowa w § 85 ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w § 85 ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 111. (wykreślony)

§ 112. (wykreślony)

§ 113. (wykreślony)

7.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**§ 114.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 64 ust. 5, 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 § 107.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo

nieopróźnienia lokalu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 148-149, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 115.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 116.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 117. *(wykreślony)*

§ 118. *(wykreślony)*

§ 119. *(wykreślony)*

§ 120. *(wykreślony)*

§ 121. *(wykreślony)*

§ 122. *(wykreślony)*

§ 123. *(wykreślony)*

§ 124. *(wykreślony)*

§ 125. *(wykreślony)*

§ 126.

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zamianę tytułu prawnego do lokalu nawet, jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

8.1. *(wykreślony)*

§ 127. *(wykreślony)*

§ 128. *(wykreślony)*

§ 129. *(wykreślony)*

§ 130. *(wykreślony)*

8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 131.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 61, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 148-149 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub

użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 132. (wykreślony)

§ 133. (wykreślony)

§ 134. (wykreślony)

§ 135.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym, w §131 jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 114 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

8.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

§ 136.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 148-149 Statutu.
2. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w ust.1.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 i 2, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 137.

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 136 ust.1 i 2 ich spadkobiercy mogą żądać

przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 138.

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 139. *(wykreślony)*

8.4. Przekształcenie najmu lokali

§ 140.

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu, po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 141.

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 140, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

9.1. Zasady ogólne

§ 142.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 143.

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

§ 144.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 145.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 5) Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Spółdzielnia może tworzyć fundusze celowe uchwałami Rady Nadzorczej.
4. Spółdzielnia tworzy fundusze przewidziane odrębnymi przepisami.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 146.

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. *(wykreślony)*.
3. *(wykreślony)*.
4. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości w trybie według zasad określonych w odrębnych przepisach. Uchwałę w sprawie poddania sprawozdania badaniu podejmuje Rada Nadzorcza.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i 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 nim.
6. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie z funduszu udziałowego.

9.2. Inwestycje

§ 147.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe w ramach programu inwestycyjnego Spółdzielni uchwalonego przez Walne Zgromadzenie.
2. Podejmowanie przez Spółdzielnię działalności w zakresie inwestycji mieszkaniowo-budowlanych, o której mowa w § 4 ust.2 pkt.9 (budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży członkom oraz osobom nie będącym członkami, na warunkach komercyjnych, znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu) jest możliwe na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia określającej nieruchomości, na których może być prowadzona działalność inwestycyjna w powyższym zakresie oraz przeznaczenie inwestycji, a także wyrażającej zgodę na zbycie tych nieruchomości.
3. Działalność, o której mowa w § 4 ust. 2 pkt. 9, jest prowadzona przez Spółdzielnię na własny rachunek dla osiągnięcia zysku.
4. Rada Nadzorcza określa szczegółowe założenia organizacyjno-finansowe dla poszczególnych zadań inwestycyjnych realizowanych w ramach działalności, o której mowa w § 4 ust. 2 pkt. 9.
5. Założenia organizacyjno-finansowe powinny określać w szczególności:
 - a) krąg osób, na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji, przy czym nabywcami mogą być zarówno członkowie Spółdzielni, jak również osoby nie będące członkami Spółdzielni,
 - b) zakres rzeczowy zadania inwestycyjnego,
 - c) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - d) źródła finansowania inwestycji,
 - e) organizację obsługi procesu inwestycyjnego,
 - f) planowane terminy realizacji.

9.3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 148.

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

Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-4,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
6. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 149.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 148, jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Członkowie Spółdzielni pokrywają rzeczywiste koszty zużycia mediów.

§ 150.

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w § 148 ust. 1-4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 151.

1. Opłaty, o których mowa w § 148-149 powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Zarząd może wydłużyć termin wnoszenia opłat nie dłużej, niż do końca danego miesiąca dla emerytów, rencistów i osób bezrobotnych.
2. *(wykreślony)*.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 148 - 149 Spółdzielnia może pobierać odsetki za zwłokę w ustawowej wysokości. W indywidualnych przypadkach Zarząd może odstąpić od naliczania odsetek.

§ 152.

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby wskazane w § 148 ust. 1-4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby wskazane w § 148 ust. 1-4, 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.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 153.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
Rada Nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§ 154.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji :
 - wodociągowej i ciepłej wody – do zaworu odcinającego w lokalu,
 - gazowej – do zaworu odcinającego do kuchenki gazowej,
 - kanalizacyjnej – pionów wraz z trójnikami stanowiącymi część składową pionów,
 - centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
 - elektrycznej – z wyłączeniem gniazd wtyczkowych, wyłączników i tablic rozdzielczych z licznikami energii,
 - instalacji wentylacyjnych.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.
3. Zarząd jest zobowiązany wykonać roczne przeglądy zasobów mieszkaniowych.

§ 155.

1. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
2. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
3. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i członków Spółdzielni określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 156.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 157.

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorczą.

10. PRZEPISY SZCZEGÓLNE, KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 158.

Uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Statut wchodzi w życie z dniem jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 159.

Do czasu wydania nowych regulaminów, o których mowa w Statucie, stosuje się dotychczasowe regulaminy jeżeli nie są sprzeczne z przepisami Statutu, jednak nie dłużej niż 1 rok od daty zarejestrowania Statutu.

§ 160.

Zmiana Statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.

§ 161.

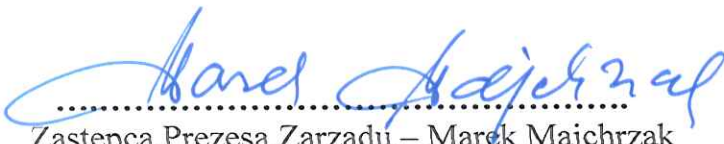
1. Do czasu zarejestrowania w Sądzie Rejonowym w Gdańsku niniejszego Statutu postanowienia dotychczasowego Statutu pozostają w mocy.
2. We wszystkich przypadkach nie określonych w niniejszym Statucie mają zastosowanie przepisy ustaw:
 - 1) Ustawa – Prawo Spółdzielcze z 16 września 1982 r.- tekst jednolity (Dz. U. z 1995 r. nr 54 poz. 288) z późniejszymi zmianami,
 - 2) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. nr 4 poz. 27) z późniejszymi zmianami.

§ 162.

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

§ 163. (wykreślony)

Autentyczność Statutu Zarząd uwierzytelnia swoimi podpisami:


.....
Zastępca Prezesa Zarządu – Marek Majchrzak


.....
Prezes Zarządu – Leszek Majewski