

**STATUT
OPOLSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ”
W OPOLU**

Spis treści:

	Nr strony
I. Postanowienia ogólne	3
II. Członkowie	5
III. Prawa i obowiązki członków	7
A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	9
IV. Prawo do lokalu	10
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	10
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	16
C. Prawo odrębnej własności	19
D. Wynajem i sprzedaż lokali	22
V. Ustanie członkostwa	22
VI. Użytkowanie mieszkań i opłaty	23
VII. Organy Spółdzielni	27
A. Walne Zgromadzenie	30
B. Rada Nadzorcza	34
C. Zarząd	39
D. Rada Osiedla	41
E. Komitet Domowy	45
VIII. Gospodarka Spółdzielni	47
IX. Postanowienia przejściowe i końcowe	48

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Opolska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” w Opolu, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Opole.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Opola i Ozimka .
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby członków, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną, oświatowo - kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.

§ 4

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw i niniejszego Statutu.

§ 5

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. (skreślony)

§ 6

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, jak również innych potrzeb, przez dostarczenie samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
- 2) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) udzielenie pomocy członkom w budowie budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 5) budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach.

6) *skreślony*

§ 7

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, w tym tworzyć wydzielone zakłady związane bezpośrednio z realizacją celów określonych w § 6, a w szczególności może prowadzić:
 - 1) działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
 - 2) usługi inwestycyjne, w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego, na potrzeby własne i osób trzecich,
 - 3) działalność gospodarczą mającą na celu pozyskiwanie środków finansowych.
 - 4) działalność usługową, zakłady pomocnicze i inną działalność gospodarczą we wszystkich formach przewidzianych prawem, w tym również wydzierżawiać grunty, tereny i inne obiekty np. na cele reklamowe.
3. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w ust. 1 i 2 Spółdzielnia przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne wymienione w Statucie.

4. Spółdzielnia ponadto może:

- 1) prowadzić działalność kulturalną (świetlice, kluby, kółka zainteresowań, itp.),
- 2) organizować wśród mieszkańców różne formy pomocy wzajemnej,
- 3) podejmować inną działalność zmierzającą do uczestnictwa w wolnym obrocie mieszkaniowym.

5. Spółdzielnia może współdziałać z organizacjami spółdzielczymi, organizacjami społecznymi i gospodarczymi oraz współdziała z terenowymi organami samorządu i administracji.

W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego, a także w przypadkach gospodarczo i społecznie uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie działalności Spółdzielni.

Tworzenie i udział w spółce prawa handlowego wymaga każdorazowej zgody Walnego Zgromadzenia.

6. Spółdzielnia może być zrzeszona w centralnych i regionalnych organizacjach spółdzielczych.

II. Członkowie

§ 8

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”;**
- 5) będąca założycielem Spółdzielni, z tym zastrzeżeniem, że członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.**

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni, z tym zastrzeżeniem, że członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu. 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. Przyjęcie w poczet członków poprzedza złożenie przez osobę ubiegającą się podpisanej deklaracji zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, a jeżeli do Spółdzielni przystępuje osoba prawna, jej firmę i siedzibę. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o których mowa w ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
7. 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. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu następuje po złożeniu przez ubiegającą się osobę, podpisanej deklaracji zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, a jeżeli do Spółdzielni przystępuje osoba prawna, jej nazwę i siedzibę.

2. **Przyjęcie w poczet członków następuje w formie uchwały i powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu na deklaracji z adnotacją o dacie uchwały o przyjęciu w poczet członków.**
3. **Decyzja o przyjęciu do Spółdzielni powinna być podjęta najdalej w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Zainteresowanego Zarząd winien zawiadomić najdalej w ciągu czternastu dni od dnia podjęcia decyzji.**

III. Prawa i obowiązki członków

§ 10

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo używania przez czas nie określony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
- 2) *skreślony*
- 3) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługiwało mu spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, garażu, lokalu o innym przeznaczeniu lub ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 4) prawo uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą w Spółdzielni umową o budowę tego lokalu,
- 5) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 6) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
- 7) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 8) prawo zaznajamiania się i otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. 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 wraz z uzasadnieniem powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

- 8¹⁾ prawo przeglądania w siedzibie Spółdzielni własnych akt członkowskich oraz rejestru członków.
- 9) prawo otrzymywania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- 10) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów wydanych na podstawie Statutu,
- 11) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu,
- 12) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia sprzecznych z postanowieniami prawa, statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
- 13) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat,
- 14) prawo zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat,
- 15) prawo osobistego składania wyjaśnień w jego sprawach na posiedzeniach organów Spółdzielni. Z tego prawa członek Spółdzielni może korzystać również przez swego pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu posiedzenia organu.**
- 16) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 17) prawo do uzyskiwania zaświadczeń dotyczących zajmowanego lokalu wynikających z ewidencji Spółdzielni.
- 18) członek Spółdzielni ma możliwość korzystania bezpłatnie z pomocy Radcy Prawnego Spółdzielni w sprawach członkowskich.
- 19) prawo zgłaszania projektów uchwał i żądań zamieszczania oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych w ustawie.

§ 11

Członek obowiązany jest:

- 1) *skreślony*
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 4) uczestniczyć w wydatkach związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością

społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, przez terminowe uiszczanie opłat,

- 5) uczestniczyć w innych zobowiązaniach Spółdzielni,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
- 7) stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 9) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilnoprawne ze Spółdzielnią.

A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 12

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkowskiego lub **dotyczącej** zasadności zmiany opłat, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno zostać wniesione w ciągu 30 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia, a następnie doręczyć odwołującemu w terminie czternastu dni odpis uchwały wraz z uzasadnieniem. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.
4. Członek Spółdzielni ma prawo odwołania się od uchwały mającej na celu pokrzywdzenie członka, sprzecznej z postanowieniami prawa i Statutu, sprzecznej z dobrymi obyczajami lub godzącej w interesy Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania uchwały i nie dłuższym niż 60 dni od powzięcia wiadomości o uchwale w następującym trybie:
 - 1) Od uchwały Zarządu (o ile prawo nie stanowi inaczej) lub Rady Osiedla do Rady Nadzorczej.
 - 2) Od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia
5. Od uchwały Rady Nadzorczej, podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje w ciągu czternastu dni od daty jej otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem odwołanie do **Walnego Zgromadzenia**. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym **Walnym Zgromadzeniu** jeżeli zostało złożone co najmniej na trzydzieści dni przed jego

zwołaniem. Odpis uchwały **Walnego Zgromadzenia** doręcza się odwołującemu członkowi w terminie czternastu dni od jej podjęcia.

6. Jeżeli w sprawie, o której mowa w ust. 5 zaistnieją nowe fakty i dowody nie znane przy rozpatrywaniu sprawy, Rada Nadzorcza może zmienić poprzednią uchwałę, o ile będzie korzystna dla członka, nie przekazując odwołania właściwemu organowi do dalszego rozpatrzenia.
7. Uchwała **Walnego Zgromadzenia** może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub Statutem. Powództwo o uchylenie uchwały **Walnego Zgromadzenia** powinno być wniesione do sądu w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia **Walnego Zgromadzenia**, a jeśli wnosi je członek nieobecny na takim zebraniu – w ciągu sześciu tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia **Walnego Zgromadzenia**.
8. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.
9. Jeżeli uchybienie terminu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie organów Spółdzielni, wnioski członków będą rozpatrzone niezależnie od upływu ww. terminów.

§ 13

Skreślony

IV. Prawo do lokalu

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 14

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pisemnej umowy między członkiem a Spółdzielnią. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Do ochrony tego prawa mają zastosowanie przepisy o ochronie własności i dziedziczeniu wkładu mieszkaniowego.

§ 15

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

2. Wynajęcie lub oddanie 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. Jeśli miałyby to wpływ na wysokość opłat, członek obowiązany jest powiadomić pisemnie Spółdzielnię o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 16

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę:
 - 1) przeniesienia własności lokalu,
 - 2) (skreślony)
2. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność oraz spółdzielcze lokatorskie prawo do takiego lokalu mieszkalnego nie może być przeniesione na prawo odrębnej własności lokalu.

§ 17

1. Przeniesienie własności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego może nastąpić po dokonaniu przez członka:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności, koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywa członek.
3. (skreślony)
4. (skreślony)
5. (skreślony)

6. (skreślony)

7. (skreślony)

8. (skreślony)

§ 18

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Umowa określa:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego.
- 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu, w tym ich waloryzacji,
- 4) postanowienia określające wielkość lokalu, pomieszczeń przynależnych i termin oddania lokalu oraz termin i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy,
- 5) zobowiązanie Spółdzielni do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania przez czas nieoznaczony.

§ 19

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią.

2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się ponosić koszty określone w § 11 pkt. 4 oraz **§ 20.**

§ 20

Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnica między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest

obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 21

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych i wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę spółdzielczego lokatorskiego lokalu,
 - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.
2. Wkład mieszkaniowy podlega waloryzacji według wartości rynkowej lokalu.

§ 22

(skreślony)

§ 23

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 26, § 27, § 28 i § 29, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i w Administracjach oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu. Członkiem nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych jest osoba, która nigdy nie uzyskała przydziału lokalu, nie podpisała umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub nie nabyła prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni.

§ 24

(skreślony)

§ 25

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustali dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 26

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa. Ponadto Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwie zachowuje się czyniąc korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat za użytkowanie lokalu wobec Spółdzielni co najmniej 6 miesięcy.
2. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie, o którym mowa powyżej, 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.

§ 27

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

§ 28

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty za użytkowanie lokalu.
2. *Skreślony*

§ 29

1. **W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 26, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.**
2. **Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.**
3. **W przypadku** ustania członkostwa 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 członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i 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 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, za użytkowanie lokalu.**

5. *Skreślony*

6. **W przypadku** wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 30

1. **Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu albo jego części po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu, jest opróżnienie lokalu.**
2. **W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, 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. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie; opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

3. Dodatkowe wyposażenie wykonane przez członka w lokalu mieszkalnym pozostaje w lokalu po jego opuszczeniu. W przypadku wykonania dodatkowego wyposażenia bez zgody Spółdzielni członkowi nie przysługują żadne roszczenia wobec Spółdzielni. W przypadku wykonania dodatkowego wyposażenia za zgodą Spółdzielni, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności, ma ona obowiązek zwrotu wartości wyposażenia dodatkowego na zasadach i w terminach przewidzianych w obowiązujących, dla zwrotu wartości rynkowej lokalu w przypadku wygaśnięcia do niego prawa, przepisach.
4. Spółdzielnia może potrącić z wypłacanej kwoty swoje roszczenia powstałe w związku z eksploatacją lokalu.

§ 31

Wnioski o zamianę lokali składane przez członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu realizowane są przez Spółdzielnię w ramach posiadanych przez nią lokali, do których prawa nie przysługują innym członkom.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 32

1. **Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień § 8. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.**
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to istnieje zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

6. Wynajęcie lub oddanie 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. Jeśli miałyby to wpływ na wysokość opłat za użytkowanie lokalu, członek obowiązany jest powiadomić pisemnie Spółdzielnię o tej czynności.
7. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
8. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 33

(skreślony)

§ 34

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 35

Koszt zawarcia umowy przeniesienia własności oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywa członek.

§ 36

(skreślony)

§ 37

1. skreślony

2. 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.

3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, za użytkowanie lokalu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 38

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Ogłoszenie przetargu następuje nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Zasady przeprowadzenia przetargu oparte na przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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.
2. (skreślony)
3. (skreślony)
4. Spółdzielnia może potrącić z wypłacanej kwoty swoje roszczenia powstałe w związku z eksploatacją lokalu.
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
6. Jeżeli ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
7. Prawo, nabyte w sposób określony w ust. 6 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
8. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Ponadto Spółdzielnia potrąca zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, o których mowa w § 57, § 59 i § 61. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

9. (skreślony)

10. Zapisy odnoszące się do lokali własnościowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 38¹

1. Wnioski o zmianę lokali składane przez członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu realizowane są przez Spółdzielnię w ramach posiadanych przez nią lokali, do których prawa nie przysługują innym członkom.
2. Dodatkowe wyposażenie wykonane przez członka w lokalu mieszkalnym pozostaje w lokalu po jego opuszczeniu. W przypadku wykonania dodatkowego wyposażenia bez zgody Spółdzielni członkowi nie przysługują żadne roszczenia wobec Spółdzielni. W przypadku wykonania dodatkowego wyposażenia za zgodą Spółdzielni, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności, ma ona obowiązek zwrotu wartości wyposażenia dodatkowego na zasadach i w terminach przewidzianych w obowiązujących, dla zwrotu wartości rynkowej lokalu w przypadku wygaśnięcia do niego prawa, przepisach.

C. Prawo odrębnej własności

§ 39

Spółdzielnia realizując program inwestycyjny w zakresie budowania lub nabywania budynków zawiera z członkiem Spółdzielni **w formie pisemnej** umowę o budowę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, względnie lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 40

1. Umowa zawarta przez Spółdzielnię z członkiem po zrealizowaniu przedsięwzięcia (zadania) inwestycyjnego, gwarantuje ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz członka.
2. Umowa określa:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
 - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu oraz jego waloryzacji w czasie budowy,
 - 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

5) inne warunki, a w szczególności dotyczące:

- a) rodzaju własności gruntów, na których usytuowany jest budynek,
- b) terminów wpłat wkładu budowlanego,
- c) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
- d) terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
- e) kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

§ 41

1. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo:

- 1) wstępnie przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu,
- 2) ostateczne – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.

2. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego a przypadających na dany lokal.

3. Terminy wpłat przez członka wkładu budowlanego reguluje umowa wymieniona w § 40.

§ 42

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 40, 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.

§ 43

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą ze stron na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego. Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu w umowie wymienionej w § 40.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków

umowy określonych w § 40, a bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby **niemożliwe albo** poważnie utrudnione.

§ 44

- 1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka 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.**
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności również w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego. Jeżeli prawo odrębnej własności należy do kilku osób członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono małżonkom.
5. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz członka samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenia przynależne, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal np. piwnice, strych, garaż oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń, nie służących wyłącznie do użytku właściciela o łącznej wartości odpowiadającej wniesionemu przez członka wkładowi budowlanego.
6. Członek poprzez podpisanie umowy przyjmuje zobowiązanie do uczestnictwa w kosztach ponoszonych przez Spółdzielnię związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni jak również w kosztach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię na rzecz członków i ich rodzin. Niezależnie od obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządzania nieruchomością, członek Spółdzielni jest zobowiązany do ponoszenia opłat na fundusz remontowy.
- 7. 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.**

§ 45

Ustanowiona na rzecz członka Spółdzielni odrębna własność lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 46

Ustalenia wymienione powyżej mają również zastosowanie do umów zawieranych przez Spółdzielnię z członkiem Spółdzielni o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu w budynkach zakupionych (nabywanych) przez Spółdzielnię.

D. Wynajem i sprzedaż lokali

§ 47

Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym lub prawnym. Do wynajmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego natomiast do lokali o innym przeznaczeniu przepisy kodeksu cywilnego.

§ 48

Spółdzielnia może dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w budowanych lub zakupionych w tym celu budynkach. Sprzedaż wolnych lokali odbywa się w trybie przetargowym.

§ 49

Dochody z prowadzonej działalności gospodarczej, wymienionej w § 47 i § 48, zmniejszają koszty eksploatacyjne Spółdzielni.

V. Ustanie członkostwa

§ 50

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;**
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;**
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;**
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;**
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;**
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**
- 7) Wypowiedzenia członkostwa przez osobę będącą założycielem Spółdzielni lub przez właściciela lokalu będącego członkiem Spółdzielni**

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które powinno być dokonane na piśmie. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień złożenia wypowiedzenia.
5. Zarząd powinien niezwłocznie, na piśmie, zawiadomić zainteresowaną osobę o dacie ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 51
skreślony.

§ 52
skreślony

§ 53
skreślony

§ 54
skreślony

§ 55
skreślony

§ 56
skreślony

VI. Użytkowanie mieszkań i opłaty

§ 57

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. Członkowie ci mają również obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat. Członkowie ci mają również obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy.
3. **Nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którzy na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych winni są wskazać osobę, która zostanie członkiem Spółdzielni, obowiązani są 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. Osoby te mają również obowiązek wносить opłaty na fundusz remontowy.**
4. Właściciele lokali nie będący 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. Właścicielom lokali nie będącymi członkami Spółdzielni przysługuje udział pożytków pochodzących z nieruchomości wspólnej, o czym mowa w ust. 13 niniejszego paragrafu, natomiast nie przysługuje im udział pożytków z działalności gospodarczej Spółdzielni, o czym mowa w ust. 14 niniejszego paragrafu. Osoby te mają również obowiązek wносить opłaty na fundusz remontowy.
5. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni należne opłaty.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa wyżej, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej i domofonów oraz odpisów na fundusz remontowy i fundusze celowe Spółdzielni.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2 i 4 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
8. Udział właściciela w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź w budynkach, stanowiących wydzieloną nieruchomość.
9. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów zalicza się w szczególności:

- 1) spłatę kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na remont danej nieruchomości wraz z odsetkami,
 - 2) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.
10. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii, pod rygorem poniesienia kosztów naprawy szkód związanych z następstwami awarii.
11. Osoba korzystająca z lokalu winna także udostępnić lokal w celu odczytu urządzeń pomiarowych, dokonania okresowego przeglądu stanu wyposażenia technicznego oraz wykonania zastępczego przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni lub właściciela lokalu.
12. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię albo przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
13. 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.
14. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków lub na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Pożytki i inne przychody dzielone są na poszczególne osiedla proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali członków. Zasady i sposób wykorzystywania tych pożytków ustala Zarząd z Radą Osiedla, na podstawie regulaminu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie.
15. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości, a na wniosek większości użytkowników lokali w danej nieruchomości wielobudynkowej, odrębnie dla każdego budynku w tej nieruchomości :
- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
16. 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.

§ 58

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 57, ustalana jest na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w roku kalendarzowym w skali danej nieruchomości lub budynku.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w nieruchomości lub budynku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 59

1. Opłaty, o których mowa w § 57, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia piętnastego każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej czternaście dni przed terminem wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej.
4. Wniesienie odwołania przez członka od wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub zaskarżenie w sądzie nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat w wysokości dotychczasowej.
5. Za opłaty, o których mowa w § 57, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) (skreślony)

§ 60

Obowiązki Spółdzielni i członków oraz najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami i najemcami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 61

1. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 57 Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.
2. Członek nie może dokonywać potrącenia swoich wierzytelności wobec Spółdzielni z wierzytelności Spółdzielni z tytułu zadłużenia we wnoszeniu opłat za użytkowanie lokalu.
3. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.
4. Odszkodowanie o którym mowa w ustępie 3 odpowiada wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat Spółdzielnia może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego.
5. Osoby uprawnione do lokalu socjalnego, do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości miesięcznych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać gdyby stosunek prawny nie wygasł.
- 6. Jeżeli Gmina nie zabezpieczy lokalu socjalnego osobie uprawnionej, Spółdzielnia w stosunku do Gminy przysługuje roszczenie odszkodowawcze.**
7. W przypadku zaległości we wnoszeniu opłat, o których mowa w § 57 w wysokości przekraczającej 6 miesięczną ich wartość, Spółdzielnia może zaliczyć 5% wartości bieżących wpłat na poczet odsetek, o których mowa w ust.1 bez względu na zapisy umieszczone przez członka na dokumentach wpłat.
8. W uzasadnionych i udokumentowanych przypadkach Rada Osiedla, na wniosek członka, może pozytywnie opiniować odstąpienie od dochodzenia przez Zarząd całości lub części odsetek, pod warunkiem uregulowania należności głównej. Uchwały Rady Osiedli nie mogą dotyczyć odsetek objętych sprawami sądowymi o zapłatę.

VII. Organy Spółdzielni

§ 62

1. Organami Spółdzielni są:
 - A. Walne Zgromadzenie
 - B. Rada Nadzorcza

C. Zarząd

D. Rada Osiedla

E. Komitet Domowy

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt. B, C, D dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

2¹. Wybory i odwołanie członków Komitetu Domowego odbywają się w sposób jawny.

3. Wyborów członków Rady Nadzorczej dokonuje się spośród kandydatów, którzy zostali zgłoszeni na 15 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia i uzyskali poparcie minimum 10 członków Spółdzielni.

3¹. W skład Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy uzyskali większość głosów na części Walnego Zgromadzenia - z której wywodzą swój mandat a ich kandydatura była głosowana na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

Ustalenie listy kandydatów, którzy uzyskali większość głosów danej części Walnego Zgromadzenia odbywa się w głosowaniu tajnym przeprowadzonym w jednej lub większej liczbie głosowań.

Ustalenie liczby głosów na pozostałych częściach Walnego Zgromadzenia odbywa się w jednej turze głosowania.

Jeżeli w pierwszej turze wymaganą większość głosów uzyska większa liczba kandydatów niż liczba przypadających mandatów to członkiem Rady Nadzorczej zostają kolejno osoby, które uzyskały największą liczbę głosów aż do wyczerpania przypadającej liczby mandatów.

Jeżeli w pierwszej turze wymaganą większość, uzyska mniejsza liczba osób od przypadającej liczby mandatów, zarządza się drugą i kolejne tury głosowań. Do drugiej i następnych tur wyborów staje podwójna lub większa - w przypadku równej ilości głosów- liczba kandydatów w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w pierwszej i następnych turach wyborów otrzymali największą ilość oddanych głosów.

Do Rady Nadzorczej Spółdzielni wchodzi kolejno osoby, które uzyskały większość głosów w kolejnych turach głosowania, aż do wyczerpania liczby przypadających mandatów.

3². W przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej w czasie trwania kadencji, w jego miejsce (do najbliższego Walnego Zgromadzenia) wchodzi osoba, która na Walnym Zgromadzeniu na którym dokonywany był ostatni wybór uzyskała w I turze głosowania największą liczbę głosów części Walnego Zgromadzenia, z której wywodzi swój mandat lecz nie weszła w skład Rady Nadzorczej.

4. Kandydaci do Rad Osiedli zgłaszani są w trybie ust. 3 lub spośród członków Spółdzielni obecnych na części Walnego Zgromadzenia, na której odbywają się

wybory. W skład Rady Osiedla wchodzi kandydaci, którzy otrzymali większość głosów członków uczestniczących w części Walnego Zgromadzenia, z której wywodzą swój mandat.

Ustalenie listy kandydatów, którzy uzyskali większość głosów danej części Walnego Zgromadzenia odbywa się w głosowaniu tajnym przeprowadzonym w jednej lub większej liczbie głosowań.

Jeżeli w pierwszej turze wymaganą większość głosów uzyska większa liczba kandydatów niż liczba przypadających mandatów to członkiem Rady Osiedla zostają kolejno osoby, które uzyskały największą liczbę głosów aż do wyczerpania przypadającej liczby mandatów. Jeżeli w pierwszej turze wymaganą większość, uzyska mniejsza liczba osób od przypadającej liczby mandatów, zarządza się drugą i kolejne tury głosowań. Do drugiej i następnych tur wyborów staje podwójna lub większa - w przypadku równej ilości głosów- liczba kandydatów w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w pierwszej i następnych turach wyborów otrzymali największą ilość oddanych głosów.

Do Rady Osiedla wchodzi kolejno osoby, które uzyskały większość głosów w pierwszej turze oraz które w kolejnych turach uzyskały większość głosów, aż do wyczerpania liczby przypadających mandatów.

- 4¹. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Osiedla w czasie trwania kadencji, w jego miejsce (do najbliższego Walnego Zgromadzenia) wchodzi osoba, która na Walnym Zgromadzeniu, na którym dokonywany był ostatni wybór w I turze głosowania uzyskała największą liczbę głosów lecz nie weszła w skład Rady Osiedla.
5. Podczas najbliższego Walnego Zgromadzenia odbytego po wygaśnięciu mandatu członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla przeprowadza się wybory uzupełniające skład Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla, podczas których wybiera się taką liczbę członków tych organów jaka ilość mandatów wygasła od ostatniego odbytego Walnego Zgromadzenia.
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, wymagana jest zwykła większość głosów, chyba, że ustawa stanowi inaczej.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.
8. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu, Rad Osiedli oraz członkowie ich rodzin nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, a także brać udział w przetargach, ofertach organizowanych przez Spółdzielnię.
9. Naruszenie zakazu konkurencji może być podstawą odwołania członka organu i upoważnia właściwy organ Spółdzielni do wszczęcia procedur związanych z podjęciem decyzji o odwołaniu członka organu.

A. Walne Zgromadzenie,

§ 63

Walne Zgromadzenie podzielone na części odpowiadające osiedlom jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 64

1. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
2. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z prawem zabierania głosu członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu, a z głosem doradczym przewodniczący Rad Osiedli, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, związku gospodarczego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne osoby zaproszone.

§ 65

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej oraz podejmowanie uchwał w sprawie uczestniczenia członków w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie indywidualnie w głosowaniu tajnym absolutorium członkom Zarządu.
- 3) rozpatrywanie wniosków oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, po zasięgnięciu opinii właściwej Rady Osiedla.
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału Spółdzielni, oraz likwidacji Spółdzielni,

- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian Statutu większością 2/3 głosów,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego,
- 11) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia, regulaminu Rady Nadzorczej i Rady Osiedla,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 14) podejmowanie uchwał o wyodrębnieniu Osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym.
- 15) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni nie wymienionych w Statucie,
- 16) wybieranie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, członków Rady Osiedla spośród członków Spółdzielni danej części Walnego Zgromadzenia.
- 17) rozpatrywanie sprawozdań Rady Osiedla i Administracji Osiedla, Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 66

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 3 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.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części 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 lub jego pierwszej części.

6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 67

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części 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 lub jego pierwszej części. 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.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w biurze Zarządu i biurach Administracji Osiedli co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

§ 68

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
2. **Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. 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.**
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu / z zastrzeżeniem ust. 5/.

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem głosowań o których mowa w § 62 ust.2 oraz § 65 pkt 2. Na żądanie 1/5 członków uczestniczących w części Walnego Zgromadzenia zarządza się głosowanie tajne.
5. Wymagana większość kwalifikowana wynosi :
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o odwołaniu członka Rady Nadzorczej lub członka Rady Osiedla,
 - b) **2/3 głosów członków Spółdzielni biorących udział w głosowaniu, stanowiących co najmniej 3 % członków Spółdzielni- dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu,**
 - c) **2/3 głosów członków Spółdzielni biorących udział w głosowaniu, przy obecności co najmniej 10% członków – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia się z inną Spółdzielnią,**
 - d) **3/4 głosów członków Spółdzielni biorących udział w głosowaniu, przy obecności co najmniej 25 % członków - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.**

§ 69

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny delegowany członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i co najmniej dwóch asesorów. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Zebrania Przedstawicieli. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium.
3. Szczegółowy tryb obradowania, podejmowania uchwał, przeprowadzania wyborów - określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 70

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek, a także Zarząd Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
3. **Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania. Protokół z obrad tej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od daty odbycia danej części Zgromadzenia. W ciągu siedmiu dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Zarząd Spółdzielni zwołuje posiedzenie Zespołu. Zespół w składzie: Przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, potwierdzają treść podjętych uchwał oraz stwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie. Zespołowi**

przewodniczy osoba wybrana spośród przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia większością głosów.

Protokół z obrad zespołu, który potwierdza treść podjętych uchwał podpisują wszyscy jego członkowie.

Protokół, o którym mowa powyżej oraz protokoły części Walnego Zgromadzenia stanowią protokół z Walnego Zgromadzenia.

4. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni.
5. Odpisy uchwał Zarząd przesyła Radzie Nadzorczej i Radom Osiedli w terminie siedmiu dni od daty podpisania protokołu.
6. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie mówią inaczej.
7. Treść podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał (ich sentencja) podawana jest do wiadomości Członków poprzez zamieszczenie ich na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych. Treść uchwał jest udostępniana do wglądu członkom Spółdzielni w biurach Zarządu i Administracji Osiedli.

B. Rada Nadzorcza

§ 71

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 72

1. Rada Nadzorcza składa się z członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Wyboru dokonuje właściwa część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu tajnym. Ilość mandatów z danej części ustalana jest przez Radę Nadzorczą według stanu na ostatni dzień roku przed Walnym Zgromadzeniem, na którym dokonywany jest wybór, kierując się następującymi zasadami:
 - 1) na każde rozpoczęte 1000 członków z danej części ustala się 1 mandat,
 - 2) Liczba członków posiadających prawo do lokali w poszczególnych osiedlach jest powiększana o członków oczekujących przypisanych przez Radę Nadzorczą do danego osiedla. Członkowie oczekujący są przypisywani do poszczególnych Osiedli proporcjonalnie do liczby członków zamieszkałych na tych osiedlach.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata, rozpoczyna się ona z dniem podpisania protokołu z Walnego Zgromadzenia przez zespół o którym mowa w art. 70 ust.3. Z tym dniem kończy się kadencja poprzedniej Rady Nadzorczej.
3. Jeżeli członkiem jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą:

- 1) upływu kadencji,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) zrzeczenia się mandatu,
 - 4) utraty prawa członkowskiego wywodzącego się z danej części Walnego Zgromadzenia,
 - 5) odwołania członka przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie.
 - 6) odbycia się zebrania „Zespołu powołanego na okoliczność potwierdzenia treści i zgodności podjętych uchwał na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia”, - w przypadku członka, który uzupełnił skład Rady Nadzorczej na podstawie § 62 ust. 3² Statutu - na którym zostały potwierdzone wyniki wyborów uzupełniających.**
 - 7) szóstej kolejnej nieobecności na posiedzeniu Rady Nadzorczej.**
5. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji większością 2/3 głosów członków uczestniczących w części Walnego Zgromadzenia, z której wywodzi swój mandat.
6. O odwołanie członka Rady Nadzorczej może wystąpić Rada Nadzorcza, Rada Osiedla lub **co najmniej 10 członków** danej części Walnego Zgromadzenia.
- 7. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce wchodzi kolejna osoba na zasadach określonych w § 62 ust. 3² Statutu.**
8. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
9. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 73

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalenie planów gospodarczych Spółdzielni oraz innych programów jej działalności,

- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw jej członków,
 - c) kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych, rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątkowego Spółdzielni,
 - d) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
 - e) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej poszczególnych członków,
 - f) sprawowanie funkcji nadzorczo - kontrolnej nad działalnością Rad Osiedli,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości, przejmowania w administrację domów nie stanowiących własności Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki przeprowadzonych kontroli i ocenę bilansu,
- 6) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 8) rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu i Rad Osiedli,
- 9) rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu i Rad Osiedli,
- 10) zatwierdzanie struktury organizacyjnej oraz etatyzacji Spółdzielni,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków Spółdzielni,
- 12) (skreślony)
- 13) podejmowanie uchwał w sprawach zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
- 14) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia, niezbędnych do realizacji postanowień Statutu i obowiązujących Spółdzielnię przepisów prawa,

- 15) podejmowanie uchwał nie zastrzeżonych dla innych organów samorządowych Spółdzielni,
 - 16) uchylanie uchwał Zarządu i Rad Osiedli, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, Statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej. Uchylenie winno nastąpić w terminie nie później niż 45 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale,**
 - 17) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni, a także projektów uchwał i spraw kierowanych do Walnego Zgromadzenia,
 - 18) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 19) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie,
 - 20) ustalanie - w ramach nadzoru - opłat eksploatacyjnych dla danej nieruchomości, w przypadku uchwalenia przez Radę Osiedla wysokości opłat nie pokrywających rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych,
 - 21) ustalanie zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni, ustalanie wynagrodzeń Prezesa i członków Zarządu,
 - 22) rozpatrywanie wyników kontroli Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 74

1. Rada Nadzorcza wybiera w głosowaniu tajnym ze swego grona prezydium Rady w składzie:
 - **przewodniczący Rady Nadzorczej,**
 - **zastępca przewodniczącego,**
 - **sekretarz,**
 - **przewodniczący stałych komisji powołanych przez Radę.**
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady. W składzie prezydium Rady powinny być reprezentowane wszystkie Osiedla.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona komisje stałe lub czasowe.

§ 75

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz na dwa miesiące, przewodniczący Rady Nadzorczej a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego a dalszej

kolejności sekretarz Rady. Pierwsze posiedzenie, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, zwołuje przewodniczący zespołu wybranego na okoliczność potwierdzenia protokołów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonywany był wybór członków Rady.

2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują miesięczny ryczałt w kwocie:
 - 20 % minimalnego wynagrodzenia - członek Rady Nadzorczej,
 - 25% minimalnego wynagrodzenia - członek prezydium Rady Nadzorczej,
 - 30% minimalnego wynagrodzenia - przewodniczący Rady Nadzorczej.

W przypadku jednej nieobecności na posiedzeniu potrąca się 50% ryczałtu w danym miesiącu. W przypadku większej liczby nieobecności traci się prawo do ryczałtu w danym miesiącu.

4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, upoważnieni przez Zarząd pracownicy Spółdzielni oraz inni zaproszeni goście.

§ 76

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

§ 77

1. Jeżeli Spółdzielnia powiązana jest umowami z podmiotami gospodarczymi, wówczas członkami Rady Nadzorczej nie mogą być:
 - 1) właściciele tych podmiotów gospodarczych oraz ich małżonkowie, rodzice i dzieci,
 - 2) współwłaściciele tych podmiotów gospodarczych mający udziały lub akcje oraz ich małżonkowie, rodzice i dzieci,
 - 3) członkowie władz tych podmiotów gospodarczych oraz ich małżonkowie, rodzice i dzieci.
2. Najemcy lokali użytkowych oraz ich małżonkowie, rodzice i dzieci nie mogą być członkami Rady Nadzorczej.

C. Zarząd

§ 78

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z trzech członków, w tym: prezesa, jego zastępcy i członka Zarządu. Członków Zarządu wybiera w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza zwykłą większością głosów.
3. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. W tym wypadku odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
- 3¹. W przypadku nie udzielania absolutorium członkom Zarządu, Zarząd zobowiązany jest do wprowadzenia do porządku najbliższego Walnego Zgromadzenia punktu o odwołanie tego członka, któremu absolutorium nie zostało udzielone.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni chyba, że nie ponosi winy.

§ 79

1. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.
2. (skreślony)

§ 80

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni a w szczególności:

- 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, podpisywanie umów o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego – budowę lokalu, ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności.
- 2) sporządzanie projektu planu gospodarczego działalności Spółdzielni,
- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 5) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,

- 6) sporządzenie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 8) udzielania pełnomocnictw,
- 9) współdziałanie z organami administracji państwowej, samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi, gospodarczymi i innymi,
- 10) wnioskowanie wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, dzierżawę terenu oraz innych opłat.
- 11) ustalanie opłat z tytułu wynajęcia w trybie przetargu lub konkursu ofert lokali użytkowych. Ustalanie opłat za lokale użytkowe z tytułu ich wynajęcia w trybie bezprzetargowym lub bez konkursu ofert oraz zmniejszenie wysokości opłat z tytułu wynajęcia lokali użytkowych wymaga opinii właściwej Rady Osiedla,
- 12) systematyczne dochodzenie należności Spółdzielni.

§ 81

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członków Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego przez Zarząd upoważniona (pełnomocnik).
4. Oświadczenia, o których mowa w ust. 3 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
5. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.
6. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
7. Z zakresu czynności o których mowa w ust. 6 wyłącza się sprawy wymienione w § 80 pkt 1, 2, 6, 7, 8 Statutu. Nie wyklucza to uprawnień Zarządu do podejmowania kolegialnych decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni, wiążących pełnomocników.

§ 82

1. Jeżeli Spółdzielnia powiązana jest umowami z podmiotami gospodarczymi, to członkami Zarządu nie mogą być:
 - 1) właściciele tych podmiotów gospodarczych,
 - 2) współwłaściciele tych podmiotów gospodarczych mający udziały lub akcje oraz ich małżonkowie, rodzice i dzieci,
 - 3) członkowie władz tych podmiotów gospodarczych oraz ich małżonkowie, rodzice i dzieci.
2. Najemcy lokali użytkowych oraz ich małżonkowie, rodzice i dzieci nie mogą być członkami Zarządu.
3. Członkowie Zarządu, bez zgody Rady Nadzorczej, nie mogą podejmować dodatkowej pracy w podmiotach gospodarczych, z którymi Spółdzielnia powiązana jest umowami.

§ 83

(skreślony)

§ 84

(skreślony)

§ 85

(skreślony)

D. Rada Osiedla

§ 86

Rada Osiedla sprawuje kontrolę nad działalnością Administracji Osiedla.

§ 87

1. Rada Osiedla składa się z 10 - 15 członków wybranych spośród członków Spółdzielni danej części Walnego Zgromadzenia na okres 4 lat. Członkowie Rady Osiedla wybierani są w głosowaniu tajnym przez właściwą część Walnego Zgromadzenia w oparciu o postanowienia § 62 ust.3 Statutu.
 - 1¹. O ilości wykorzystanych mandatów decyduje właściwa część Walnego Zgromadzenia przed rozpoczęciem wyborów. Ilość ustalonych mandatów nie ulega zmianie do końca kadencji Rady Osiedla.
2. Kadencja Rady Osiedla trwa cztery lata, od Walnego Zgromadzenia na którym został ogłoszony jej skład, do Walnego Zgromadzenia odbytego po czterech latach od wyboru.

3. (skreślony)

4. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z chwilą:

- 1) upływu kadencji,
- 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 3) zrzeczenia się mandatu,
- 4) utraty prawa członkowskiego wywodzącego się z danej części Walnego Zgromadzenia,
- 5) odwołania członka przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie.
- 6) odbycia się części Walnego Zgromadzenia, z której wywodzi swój mandat, na której zostały przeprowadzone wybory uzupełniające skład Rady Osiedla - w przypadku członka, który uzupełnił skład Rady Osiedla na podstawie § 62 ust. 4¹ Statutu.**
- 7) szóstej kolejnej nieobecności na posiedzeniu Rady Osiedla.**

5. Członek Rady Osiedla może być odwołany przed upływem kadencji większością 2/3 głosów członków uczestniczących w części Walnego Zgromadzenia, z której wywodzi swój mandat.

6. O odwołanie członka Rady Osiedla może wystąpić Rada Nadzorcza, Rada Osiedla lub **co najmniej 10 członków** danej części Walnego Zgromadzenia.

7. (skreślony)

8. Ustępujący członkowie Rady Osiedla mogą być wybierani ponownie.

9. Członek Rady Osiedla może być równocześnie członkiem Rady Nadzorczej.

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

11. Członkowie Rady Osiedla otrzymują miesięczny ryczałt w kwocie:

- 20 % minimalnego wynagrodzenia - członek Rady Osiedla,
- 25% minimalnego wynagrodzenia - członek prezydium Rady Osiedla,
- 30% minimalnego wynagrodzenia - przewodniczący Rady Osiedla.

W przypadku jednej, w danym miesiącu, nieobecności na posiedzeniu **Rady Osiedla** potrąca się 50% ryczałtu. W przypadku większej, w danym miesiącu, liczby nieobecności traci się prawo do ryczałtu.

12. Jeżeli Spółdzielnia powiązana jest umowami z podmiotami gospodarczymi, to członkami Rady Osiedla nie mogą być:

- 1) właściciele tych podmiotów gospodarczych oraz ich małżonkowie, rodzice i dzieci,
- 2) współwłaściciele tych podmiotów gospodarczych mający udziały lub akcje w wysokości lub więcej oraz ich małżonkowie, rodzice i dzieci,
- 3) członkowie władz tych podmiotów gospodarczych oraz ich małżonkowie, rodzice i dzieci.

13. Najemcy lokali użytkowych oraz ich małżonkowie, rodzice i dzieci, nie mogą być członkami Rady Osiedla. Zapis ten nie dotyczy najemców lokali użytkowych wyłonionych w drodze przetargu lub konkursu ofert.

14. Członkiem Rady Osiedla nie może być pracownik Administracji tego Osiedla.

§ 88

1. Posiedzenie Rady Osiedla zwołuje, co najmniej raz na dwa miesiące, przewodniczący Rady Osiedla, a w razie jego nieobecności zastępca, a w dalszej kolejności sekretarz Rady. Pierwsze posiedzenie, w celu ukonstytuowania się Rady Osiedla, zwołuje przewodniczący właściwej części Walnego Zgromadzenia .
2. Posiedzenie Rady Osiedla powinno być zwołane także na wniosek 1/3 składu Rady Osiedla.
3. W posiedzeniach Rady Osiedla i jej komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu, upoważnieni przez Zarząd pracownicy Spółdzielni oraz inni zaproszeni goście.

Rada Osiedla wybiera w głosowaniu tajnym ze swego grona prezydium Rady w składzie:

- **przewodniczący Rady Osiedla,**
- **zastępca przewodniczącego,**
- **sekretarz,**
- **przewodniczący stałych komisji powołanych przez Radę.**

4. (skreślony)
5. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady.

§ 89

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) współdziałanie z Radą Nadzorczą, Zarządem, **Komitetami Domowymi** i członkami Spółdzielni zamieszkującymi na poszczególnych nieruchomościach w zakresie:
 - a) uchwalania planów gospodarczo – finansowych osiedla w ramach planów ogólnych Spółdzielni, okresowego analizowania jego wykonania i wprowadzenia zmian,

- b) opiniowania programu inwestycyjnego dotyczącego budów na terenie osiedla,
 - c) opiniowania projektu regulaminu Rady Osiedla,
- 2) inicjowanie i **uchwalanie** programów działalności społecznej i kulturalnej osiedla, w ramach przeznaczonych na ten cel środków,
 - 3) współdziałanie w projektowaniu struktur organizacyjnych i etatyzacji Administracji Osiedla,
 - 4) opiniowanie kandydatów na kierownika osiedla i jego zastępców oraz opiniowanie ich zwolnienia z pracy, a także zgłaszanie do Zarządu własnych wniosków w sprawach kadrowych dotyczących kierownika osiedla i jego zastępców,
 - 5) **inicjowanie i** opiniowanie w sprawach zagospodarowania terenu i gospodarki lokalami użytkowymi,
 - 6) uchwalanie stawek opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach, opiniowanie ustalania wysokości opłat za lokale użytkowe z tytułu ich wynajęcia w trybie bezprzetargowym lub bez konkursu ofert oraz zmniejszania wysokości opłat z tytułu wynajęcia lokali użytkowych,
 - 7) uchwalanie innych stawek opłat stanowiących przychody osiedla,
 - 8) współdziałanie z Administracją Osiedla w zakresie egzekwowania należności opłat,
 - 9) rozpatrywanie skarg na działalność Administracji Osiedla,
 - 10) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia, organizowanie rozjemstwa,
 - 11) podejmowanie inicjatyw społecznych w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
 - 12) współdziałanie z organami Spółdzielni, samorządu terytorialnego i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
 - 13) organizowanie, w ramach programów uchwalonych przez Walne Zgromadzenie, pomocy i opieki społecznej,
 - 14) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla,
 - 15) określanie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi położonymi na terenie osiedla,
 - 16) **opiniowanie wniosku o umorzenie członkowi Spółdzielni lub najemcy lokalu użytkowego odsetek z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat za użytkowanie lokali, z wyłączeniem należności dochodzonych na drodze sądowej,**

17) w przypadku wniesienia zastrzeżeń przez członków Spółdzielni, obecnych na zebraniu, podejmowanie decyzji o prawidłowości wyboru lub odwołania członków Komitetu Domowego,

18) pozyskiwanie opinii mieszkańców, będących członkami Spółdzielni, w sprawach dotyczących Osiedla, za pomocą metody ankietowania.

2. O powziętych uchwałach Rada Osiedla zobowiązana jest powiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni na piśmie w terminie czternastu dni od ich powzięcia. Uchwała staje się skuteczna dopiero po powiadomieniu.
3. Rada Osiedla składa raz w roku sprawozdanie ze swej działalności na Walnym Zgromadzeniu.
4. Rada Osiedla rozpatruje wniesione sprawy w ciągu trzydziestu dni od daty wpłynięcia, kieruje je do właściwych organów Spółdzielni celem rozpatrzenia i sprawuje nadzór nad jej wykonaniem.
5. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

E. Komitet Domowy

§ 90

1. Komitet Domowy jest Statutowym organem samorządu Spółdzielni działającym w osiedlu na obszarze jednej nieruchomości gruntowej. Komitet Domowy składa się z 3 - 9 osób wybranych na okres 4 lat, spośród członków Spółdzielni posiadających prawo do lokalu w danej nieruchomości.
2. Zebranie w celu wyboru Komitetu Domowego zwołuje Rada Osiedla na wniosek co najmniej 10% osób posiadających prawa do lokali.
3. W przypadku nie zwołania przez Radę Osiedla zebrania, zwołuje je Rada Nadzorcza, w terminie 60 dni od daty wniesienia żądania.
4. W przypadku nieruchomości wielobudynkowej, sposób reprezentowania członków poszczególnych budynków ustalają obecni, w dniu wyborów, na zebraniu w którym uczestniczy co najmniej 5% lecz nie mniej niż 10 członków reprezentujących daną nieruchomość wielobudynkową.
5. O terminie, miejscu i porządku obrad, członkowie Spółdzielni posiadający prawo do lokalu w danej nieruchomości powinni być zawiadomieni nie później niż siedem dni przed datą zebrania poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych.

6. Pierwsze posiedzenie, w celu ukonstytuowania się Komitetu Domowego, zwołuje przewodniczący zebrania. Powinno ono odbyć się w terminie do 7 dni od daty zebrania na którym ogłoszono jego skład.
7. Komitet Domowy wybiera w głosowaniu jawnym(o ile przed rozpoczęciem wyborów zebrani nie postanowią inaczej) ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
8. Członkowie Komitetu Domowego pełnią swoje funkcje społecznie.
9. Mandat członka Komitetu Domowego wygasa z chwilą:
 - 1) upływu kadencji,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) zrzeczenia się mandatu,
 - 4) utraty prawa członkowskiego wywodzącego się z terenu działania Komitetu,
 - 5) odwołania członka przed upływem kadencji.
10. Członek Komitetu Domowego może zostać odwołany na zebraniu członków Spółdzielni, posiadających prawo do lokalu w danym budynku lub nieruchomości wielobudynkowej, większością 2/3 głosów członków uczestniczących w zebraniu.

§ 91

1. Do zakresu działania Komitetu Domowego należy:
 - 1) **ustalanie zakresu potrzeb remontowych nieruchomości,**
 - 1¹) **wnioskowanie do Rady Osiedla o umieszczenie w planie funduszu remontowego prac remontowych,**

W przypadku, gdy wartość wnioskowanych do umieszczenia w planie prac remontowych przekracza 50% środków zaewidencjonowanych na funduszu remontowym lub gromadzonych na nim w ciągu roku, wniosek winien być potwierdzony stanowiskiem minimum 50% użytkowników lokali określonym udziałami ich lokali w nieruchomości.
 - 2) podejmowanie inicjatyw społecznych w celu podniesienia estetyki budynku lub nieruchomości a także poprawy warunków bytowych mieszkańców,
 - 3) krzewienie kultury współżycia społecznego, pełnienie funkcji rozjemczych i propagowanie poszanowania mienia,
 - 4) opiniowanie zakresu i założeń do dokumentacji remontów,
 - 5) delegowanie w roli obserwatora przedstawiciela Komitetu Domowego do komisji przetargowej na roboty i usługi dotyczące danej nieruchomości,

- 6) uczestniczenie w komisjach odbioru prac remontowych.
 - 7) **bieżące rozpoznawanie potrzeb i zgłaszanie ich do odpowiednich służb socjalnych w celu poprawy warunków bytowych mieszkańców niepełnosprawnych i osób samotnych pozbawionych opieki, we współpracy z Komisją Społeczno – Samorządową Rady Osiedla.**
2. Komitet Domowy, **co najmniej raz w roku**, składa sprawozdania na zebraniu członków i osób posiadających prawo do lokalu w danym budynku lub nieruchomości wielobudynkowej i przesyła je do Rady Osiedla.
 3. Opinie i wnioski Komitet Domowy kieruje przez Radę Osiedla do odpowiednich organów Spółdzielni, a organ ten jest obowiązany je rozpatrzyć i o sposobie załatwienia powiadomić Komitet Domowy.
 4. W przypadku realizacji tematów i prac remontowych odbiegających od ustaleń, Komitet Domowy ma prawo domagać się od Administracji Osiedla stosownych wyjaśnień.
 5. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania, zgłaszania opinii i wniosków oraz organizację pracy Komitetu Domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VIII. Gospodarka Spółdzielni

§ 92

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom.

§ 93

1. Spółdzielnia tworzy :
 - 1) fundusze własne:
 - a) udziałowy,
 - b) zasobowy,
 - c) wkładów budowlanych,
 - 2) fundusze celowe:
 - a) remontowy,
 - b) społeczny, kulturalny i oświatowy,
 - c) (skreślony)
 - 3) fundusze dla pracowników:
 - a) płac,
 - b) socjalny,

2. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
3. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami o których mowa w ust.1 określają regulaminy uchwalone przez:
 - 1) Walne Zgromadzenie – dla funduszy w ust.1 pkt 1;
 - 2) Radę Nadzorczą - dla funduszy w ust.1 pkt.2;
 - 3) Zarząd Spółdzielni – dla funduszy w ust.1 pkt 3;

§ 94

1. Spółdzielnia rozlicza działalność statutową bezwynikowo, różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
 - 1¹. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni.
 - 1². Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz udziałowy,
 - 3) fundusz wolnych środków.
2. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie, obowiązują odpowiednie przepisy .
3. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach odpowiednich przepisów oraz postanowień Statutu.

§ 95

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym lub w przypadku konieczności w prasie lokalnej.

IX. Postanowienia przejściowe i końcowe

Statut został uchwalony w dniu 15 grudnia 2001 r. przez Zebranie Przedstawicieli i wszedł w życie w dniu 01 marca 2002 r.

Obecne brzmienie Statutu zostało uchwalone przez Walne Zgromadzenie odbywające się w dniach 09,11,13,16,18 czerwca 2018r. i zarejestrowane na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Opolu, VIII wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego - sygnatura spr. OP.VIII NS – REJ.KRS/007221/18/767 z dnia 29-01-2019r. oraz postanowienia Sądu Rejonowego w Opolu, VIII wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego - sygnatura spr. OP.VIII NS – REJ.KRS/002347/19/564 z dnia 18-04-2019r.

