***LEGENDA:***

***…… - wykreślone postanowienia statutu***

***…… - nowe postanowienia statutu***

**STATUTU**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ w KĘTACH**

**I. Postanowienia ogólne**

**§ 1**

1.Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Kętach zwana dalej „Spółdzielnią”. działa na podstawie przepisów:

2.Spółdzielnia działa na podstawie przepisów:

1) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych (w skrócie „u.o.s.m’) (jednolity tekst Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),

( Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z póź. zm)

2) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jednolity tekst: Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami), (Dz. U .z 2017 r., poz. 1560 z póź. zm)

3) innych ustaw, oraz postanowień niniejszego Statutu. niniejszego statutu i uchwalonych

na jego podstawie regulaminów.

3. Nazwa skrócona Spółdzielni brzmi: „SML-W Kęty”

**§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kęty.

2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczpospolitej Polskiej.

3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

4. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji społecznych i gospodarczych zajmującymi się problemami mieszkalnictwa.

**§ 3**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych albo lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,

2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,

3).roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalmych,

4) nabywanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,

5) działalność remontowo – budowlana , usługowa i handlowa,

3. (skreślony)

4.Wynajmowanie lokali użytkowych członkom, innym osobom fizycznym i prawnym na zasadach rynkowych.

5. Prowadzi działalność remontowo-budowlaną, usługową i handlową.

4. Przedmiot działalności opisany w ust. 2 Spółdzielnia realizuje poprzez :

1).budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,

2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

4).budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,

6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,

7).zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków Spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości,

8) wynajem nieruchomości na własny rachunek,

9) wynajmowanie lokali mieszkalnych,

10).wynajmowanie lokali użytkowych członkom Spółdzielni, innym osobom fizycznym i prawnym na zasadach rynkowych,

11) wydzierżawianie gruntów będących jej własnością lub w użytkowaniu wieczystym,

**§ 4**

1. Dla realizacji celów i zadań określonych w § 3 Spółdzielnia:

a) prowadzi działalność inwestycyjną,

b) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,

c) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków Spółdzielni oraz nieruchomościami oddanymi jej w zarząd na podstawie umowy zawartej   
z właścicielami tych nieruchomości,

d) prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z przedmiotem działalności Spółdzielni.

**§4 a**

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celach określonych w §3 ust 4 pkt. 1-4.

2. Spółdzielnia dopuszcza możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym jej członkami.

3..Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust 1 i 2 jest Walne Zgromadzenie.

**II. Przyjmowanie w poczet członków II. Tryb i zasady powstawania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcie w poczet członków**

**§5**

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.

2. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, a w szczególności:

a) osoba pełnoletnia, mająca pełną zdolność do czynności prawnych,

b) osoba pełnoletnia, ubezwłasnowolniona całkowicie lub częściowo,

c) osoba małoletnia.

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

1).spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

2).spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

3).roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

4).roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności” ,

3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. 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.

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności, Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4..Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu , który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Przepis art. 16 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

**§ 6**

1.Zarząd, z zastrzeżeniem ust. 3, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków

Spółdzielni osoby, która:

a) nabyła własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,

b) nabyła prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,

c) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej po rozwodzie, unieważnieniu małżeństwa lub separacji, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,

d) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności lokalu po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa, albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,

e) nabyła w drodze umowy, dziedziczenia lub zapisu ekspektatywę odrębnej własności lokalu,

f) ubiega się o członkostwo w celu zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu na podstawie art. 10 lub art. 18 ustawy,

g) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu,

h) jest małżonkiem członka spółdzielni, jeżeli temu małżonkowi albo obojgu małżonkom przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu,

i) ubiega się o członkostwo na podstawie postanowień art. 14 ust. 1 lub art. 15 ust. 1-3 i ust. 7 ustawy,

j) została wskazana przez członka Spółdzielni na podstawie art. 21 ust. 2 ustawy, jako osoba uprawniona do ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu.

2. W sytuacji przewidzianej w ust. 1 lit. b, g, i, – jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych – o wyborze jednego z nich rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej byłego członka, która ubiega się o przyjęcie w poczet członków na skutek wykluczenia tego członka ze Spółdzielni, jeżeli przyczyny, które spowodował to wykluczenie, dotyczą osoby ubiegającej się o przyjęcie do Spółdzielni.

**§ 6**

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

2) nabycia ekspektatywy własności,

3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,

5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art.15 ust.4 u.o.s.m, w przypadkach przewidzianych w art.15 ust.2 i 3 u.o.s.m, jeżeli przed upływem tego terminu jedna  z osób, o których mowa w art.15 ust.2 lub 3 u.o.s.m, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,

6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art.15 ust.4 u.o.s.m, w przypadkach przewidzianych w art.15 ust. 2 i 3 u.o.s.m, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,

2 .Członkostwo właścicieli lokali powstaje z datą podjęcia uchwały przez Zarząd

3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu 12 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, 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. Termin ten ustala Zarząd Spółdzielni.

4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady , o których mowa w ust 3.

5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy praw odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

**§ 7**

O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd.

**§ 8**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

2. Osoba, o której mowa w ust 1 ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni składa deklarację przystąpienia członkowską do Spółdzielni Mieszkaniowej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3..W imieniu osoby fizycznej nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych, lub

mającej ograniczoną zdolność do takich czynności deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).

4..Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać: imię i nazwisko, PESEL, adres zamieszkania i adres do korespondencji, ilość zadeklarowanych udziałów adres lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało mu prawo, oraz ewentualne dane kontaktowe: numer telefonu i adres e-mail.oraz stwierdzenie - o jaki lokal ubiega się oraz dane dotyczące wkładów

5..W przypadku osób prawnych, deklaracja powinna zawierać: nazwę i siedzibę, numer wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym, NIP, Regon, adres do korespondencji, liczbę zadeklarowanych udziałów oraz stwierdzenie - o jaki lokal ubiega się. oraz dane dotyczące wkładów.

6. Przystępujący do Spółdzielni w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu, składa nadto pisemny wniosek.

7. Wszelkie zmiany danych członka Spółdzieln,i pod rygorem nieważności należy zgłaszać pisemnie.

**§ 9**

1. Przyjęcie w poczet członków, w powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

2. Zmiany danych zawartych w deklaracji powinny być dokonywane w formie pisemnej pod

rygorem nieważności w terminie 7 dni od ich zaistnienia.a zmiany dotyczące zadeklarowanych udziałów lub wkładu stwierdzone w sposób określony w ust. 1. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.

**§ 10**

1..Zarząd Spółdzielni prowadzi w formie pisemnej rejestr członków zawierający dane przewidziane w art. 30 Prawa Spółdzielczego. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

2. Rejestr członków zawiera:

1) imię i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę,

2).adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało mu prawo,

3).miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej siedzibę, oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt 2,

4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,

5) datę nabycia członkostwa,

6) datę przyjęcia w poczet członków,

7) datę ustania członkostwa,

8) przyczyny wypowiedzenia i ustania członkostwa.

**§ 11**

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków osób Zarząd obowiązany jest podjąć w ciągu 2 miesięcy, a co do osób , o których mowa w § 6 Statutu – w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji.

1. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.

2. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia. Zawiadomienia o odmowie przyjęcia w poczet członków powinny zawierać uzasadnienie i pouczenie o treści ust. 3.

2. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.

3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może w ciągu 2 tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie, wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć to odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej kończy postępowanie przed organami Spółdzielni. Postanowienia ust. 2 dotyczące zawiadomienia o treści uchwały i jej uzasadnienia stosuje się odpowiednio.

4..Nabycie członkostwa na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd stwierdza zapisem w protokole Zarządu, nadaje numer członkowski oraz wpisuje do rejestru członków.

**III. Wpisowe i udziały**

**§ 12**

1. Wpisowe wynosi 100 zł a udział 150 zł.

2. Członek ubiegający się o lokal mieszkalny, jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek ubiegający się o lokal użytkowy co najmniej 10 udziałów.

3..Wpisowe i zadeklarowane udziały członek obowiązany jest wpłacić w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa, pod rygorem wykreślenia z rejestru członków.

4.(skreślony).

**§ 13**

1. Członek nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłaconego udziału . Udział wypłaca się w kwocie nominalnej, na pisemny wniosek osoby uprawnionej . Wpisowe nie podlega zwrotowi.

2. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

3..Spółdzielnia wypłaci, osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym oświadczeniu, udziały, po śmierci członka, w kasie Spółdzielni w terminie do 30 dni od zgłoszenia się osoby uprawnionej gdy spełnione są warunki ust. 2. Dotyczy to również ustania członkostwa , o którym mowa w ust.1.

4. Roszczenie o wypłatę udziału ulega przedawnieniu z upływem 3 lat od daty ustania członkostwa.

5. W przypadku nie wskazania osoby uprawnionej do wypłaty udziału członkowskiego na wypadek śmierci, dziedziczy go spadkobierca zmarłego, jeżeli jest członkiem Spółdzielni lub złożył deklarację przystąpienia do Spółdzielni.

**§ 13**

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału. Zgodnie z art. 1 ust 9 u.o.s.m przepisów Prawa Spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.

2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9 września 2017 roku, to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłaconego udziału.

3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłaconego udziału, pod warunkiem okazania oryginału dokumentu stanowiącego podstawę stwierdzenia nabycia spadku.

4. Zwrot, o którym mowa w ust 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

5. Spółdzielnia zwraca udziały, z zastrzeżeniem ust 4 w terminie 30 dni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.

6..Roszczenie o wypłatę udziału ulega przedawnieniu z upływem 3 lat od daty ustania członkostwa.

7. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

**IV. Prawa i obowiązki członków**

**§ 14**

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu, przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.

2. Członek Spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:

a) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,

b) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów; o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu – na warunkach określonych w niniejszym Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,

c) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,

d) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,

e) korzystania z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,

f) zaznajomienia się z rejestrem członków, w tym o ich zaległościach w opłatach,

g) otrzymania od Spółdzielni odpisu Statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,

h) brać czynny udział w życiu Spółdzielni, zgłaszać wnioski w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i domagać się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy Spółdzielni,

i) dochodzić swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,

j) zgłoszenia w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia»,

k)zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

l) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

ł) otrzymywania na podany adres e-mail, na jego pisemny wniosek lub wniosek właściciela lokalu mieszkalnego nie będącego członkiem, wszelkiej korespondencji skierowanej do niego przez Spółdzielnię dotyczącej m.in.: praw i obowiązków związanych z przysługującym mu prawem do lokalu, informacji dotyczącej zmiany wysokości opłat z tytułu użytkowania lokalu lub z tytułu opłat za dostawę i odbiór mediów, a także wszelkich zawiadomień związanych z jego członkostwem w Spółdzielni, w tym zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia w formie dokumentu elektronicznego.

3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi

w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.) (j.t: Dz. U. z 2016 r. poz. 922 z późn. zm.) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), (j.t: Dz. U. z 2018 r. poz. 419 .)o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.

5. 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.

6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 lit. g, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada Nadzorcza w regulaminie.

7. Spółdzielnia prowadzi własną stronę internetową /www.smlwkety.pl/. Na stronie tej udostępniony jest Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe oraz inne istotne informacje – opatrzone datą umieszczenia.

**§ 15**

1. Członek jest obowiązany w szczególności:

1) stosować się do postanowień Statutu i opartych na nim regulaminów – a w szczególności regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców – oraz uchwał organów Spółdzielni,

2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały, a jeżeli ubiega się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu – także wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości,

3).regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię,

4).uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

5).zawiadamiać Spółdzielnię o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji przystąpienia, o której mowa w § 8 ust 3 i 4 i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,

6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,

7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,

8) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym,

9).zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałoby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,

10).udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,

11).udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

12).po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,

12) udostępnić lokal w celu montażu i oraz kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań urządzeń,

13).niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielników dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,

14) pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w umowie,

15) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,

16) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,

17) zawiadomić Spółdzielnie o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania lub adresu do korespondencji,

18 ) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz o poszanowanie i zabezpieczenie jej mienia ,

19) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

2. Członkowie Spółdzielni, osoby nabywające członkostwo z mocy ustawy oraz przyjmowane w poczet członków, właściciele lokali nie będący członkami, jak i najemcy lokali mieszkalnych i zajmujący lokale mieszkalne bezumownie zobowiązani są do złożenia pisemnego oświadczenia o każdorazowej zmianie ilości osób zamieszkałych wraz z nimi w lokalu podając: imię i nazwisko, PESEL osób uprawnionych do lokalu i z nimi zamieszkałych oraz ewentualnie numer telefonu i adres e-mail osoby uprawnionej do lokalu.

3.Członek Spółdzielni lub właściciel lokalu mieszkalnego nie będący członkiem Spółdzielni, który złożył w siedzibie Spółdzielni pisemny wniosek o kierowanie do niego wszelkiej korespondencji ze strony Spółdzielni na wskazany adres mailowy jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdorazowej zmianie adresu e-mail.

**V. Ustanie członkostwa**

**§ 16**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w razie na skutek:

1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu ze Spółdzielni,

2) wykluczenia członka ze Spółdzielni,

3). wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,

2) śmierci członka Spółdzielni,

3 ) ustania osoby prawnej,

4) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,

5) zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,

6) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie

prawomocnego orzeczenia sądu.

2. 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 tym prawie, 4).zbycia ekspektatywy własności lokalu 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 u.o.s.m. 3. Właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem. 4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały na podstawie art. 24 1 u.o.s.m, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

5. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu jeżeli w ciągu trzech miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała, przez większość właścicieli, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 26 u.o.s.m. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

6. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni w oparciu o dokumentację członkostwa. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka ,który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

7. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust 2 pkt. 1-6 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków. 8..Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9. 09.2017 roku nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

9. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, o której mowa w ust. 8 o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

**§ 17**

1. Członek będący właścicielem lokalu może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym oświadczenie o wypowiedzeniu zostało złożone. Za dzień wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie terminu wypowiedzenia.

2. Za zgodą Zarządu Spółdzielni na pisemny wniosek występującego członka będącego właścicielem okres wypowiedzenia może zostać skrócony do 1 tygodnia i rozpocząć się w następnym dniu po dniu wystąpienia.

3. Cofnięcie wypowiedzenia ze Spółdzielni może nastąpić za zgodą Zarządu Spółdzielni najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia (zgodnie z art. 63 i następne k.c.).

3. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni .

4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.

5..Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru sądowego.

6. Skreślenia w rejestrze członków dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia okoliczności o których mowa w ust 4 i 5.

**§ 18**

1..Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami, o ile dążenia Spółdzielni do zmiany postępowania członka okazały się bezskuteczne.

2. Przyczyną wykluczenia może być w szczególności:

a) uporczywe uchylanie się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zaleganie z opłatami za używanie należących do niego lokali lub z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,

b) poważne lub uporczywe naruszanie spokoju, porządku domowego lub niszczenie zajmowanego lokalu spółdzielczego albo innego mienia Spółdzielni,

c) poważne lub uporczywe naruszanie postanowień Statutu lub opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni, przez członka lub osoby z nim zamieszkujące,

d) naganne działanie na szkodę interesu Spółdzielni,

e) wprowadzenie Spółdzielni w błąd w celu nabycia lub zwiększenia określonych uprawnień albo uniknięcia zobowiązań finansowych,

f) wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie bez zgody Spółdzielni całości lub części lokalu dla którego przysługuje mu lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, a wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie łączy się ze zmianą sposobu korzystania z lokalu mieszkalnego lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,

g) nie powiadomienie Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całości lub części lokalu mieszkalnego do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie ma wpływ na wysokość opłat.

**§ 19**

1..Członek może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni, jeżeli z przyczyn przez

niego niezawinionych nie wykonuje obowiązków Statutowych.

2. Przyczyną wykreślenia może być w szczególności:

a) nie wpłacenie w terminie wpisowego lub udziału,

b) utrata przez członka na mocy wyroku sądowego lub wyzbycie się na podstawie umowy, prawa do zajmowanego dotychczas lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu wraz z prawem do wkładu członkowskiego wniesionego na ten lokal, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,

c) członek oczekujący mający zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,

d) nie wniesienie w terminie wkładu mieszkaniowego lub zaliczki na wkład budowlany,

e) utrata w postępowaniu egzekucyjnym prawa do lokalu lub wkładu budowlanego i nie uzupełnienie wkładu w terminie zakreślonym przez Spółdzielnię,

f) rozwiązanie z członkiem umowy o budowę lokalu, jeżeli nie złożył on rezygnacji z członkostwa,

g) utrata przez członka współmałżonka prawa do lokalu lub ustanie członkostwa z przyczyn innych niż śmierć, jeżeli członek uzyskał członkostwo na prawach współmałżonka,

h) nie wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zaleganie z opłatami za używanie należących do niego lokali lub z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, jeżeli z uwagi na ustaloną sytuację rodzinną i majątkową nie można mu przypisać winy,

i) wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, naruszanie spokoju albo niszczenie mienia Spółdzielni, co czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali – jeżeli z uwagi na wiek lub stan umysłu nie można mu przypisać winy.

j) członek oczekujący, który odmawia dwukrotnie przyjęcia propozycji dotyczącej zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu,

k) członek oczekujący, który nie informuje o zmianie adresu i nie odpowiada na propozycje mieszkaniowe ani nie kontaktuje się ze Spółdzielnią.

**§ 20**

1. Jeżeli przyczyną wykluczenia ze Spółdzielni lub wykreślenia z rejestru członków, o której mowa w § 18 ust. 2 lit. a, lub w § 19 ust. 2 lit. h, Statutu, ma być opóźnienie z opłatami za używanie należącego do członka lokalu, podjęcie uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu może nastąpić wyłącznie w przypadku zadłużenia członka z opłatami za używanie lokalu co najmniej za trzy miesiące

2. Przed skierowaniem do Rady Nadzorczej wniosku o wykluczenie lub wykreślenie członka ze Spółdzielni z przyczyn określonych w ust. 1, Zarząd obowiązany jest do uprzedzenia członka na piśmie o zamiarze wykluczenia lub wykreślenia go ze Spółdzielni i do wyznaczenia mu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności za używanie lokalu.

**§ 21**

1..W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą – są obowiązani do opróżnienia tego lokalu.

2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu.

**§ 22**

1.Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia podejmuje Rada Nadzorcza po wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywany wniosek o jego wykluczenie lub wykreślenie.

2.Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 4. Dotyczy to również sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu.

3..Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie.

4 .Zawiadomienie o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni doręcza się członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone z powodu odmowy przyjęcia przesyłki, nie podjęcia przesyłki awizowanej przez pocztę lub nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu, ma moc prawną doręczenia.

5. Członek Spółdzielni ma prawo:

a)odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu ze Spółdzielni do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o podjęciu uchwały, albo

b)zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem. Przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.

6. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem Zebrania, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

7. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 5 lit. a, członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być powiadomiony na piśmie na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Jeżeli odwołujący się, który zostanie prawidłowo powiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia nie przybędzie na posiedzenie, wówczas zebranie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio.

8. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 5 lit. b, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

9. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,

b) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,

c) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

**§ 24 dopisano do lokatorskiego w § 58**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania

członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.

2..Spółdzielnia może w trybie procesy żądać orzeczenia przez sąd podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

a) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 99 Statutu, za 6 miesięcy.

3. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków. Sąd może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wobec jednego albo obojga małżonków.

4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.

5. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego na podstawie uchwały, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

6..Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jest nieważna.

**VI. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

**§ 25**

1. Wniosek członka, złożony w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca.

2..Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie będzie możliwe ze względu na jego skomplikowanie i pracochłonność, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące.

**§ 26**

1..O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.

2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 27 Statutu i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu. 3.Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru.

4. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

**§ 27**

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w § 26 Statutu. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.

3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.

4. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu.

5. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

**§ 28**

1. Od uchwały – w sprawie między członkiem a Spółdzielnią – podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały.

2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało

doręczone Spółdzielni przynajmniej na 15 dni przed terminem Zebrania.

**§ 29**

1.Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.

2..W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

3..W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

VI. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

**§ 18**

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

**§19**

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członekmoże odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna. 2. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej, podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym .

**§ 20**

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo

odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.

2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14dni od jej podjęcia.

**§ 21**

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

2..Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczyć dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

**§ 22**

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

**§ 23**

1..Wnioski i skargi skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.

2..Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.

3..Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

**§ 24**

1..Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.

2..Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone na co najmniej 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

**VII. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych**

**§ 30**

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

1) budować lokale mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu,

2) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

3) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

4) zbywać na rzecz członków Spółdzielni prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,

5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

6) w ramach możliwości realizować zamianę lokalu mieszkalnego o statucie lokatorskim na inny lokal mieszkalny również o statusie lokatorskim.

**VIII Budowa lokali**

**§ 31**

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uprzedniego zatwierdzenia ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.

2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:

a) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,

b) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,

c) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),

d) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

**§ 32**

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorcza zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz uchwala regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, zawierający:

a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,

b) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,

c).ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),

d).zatwierdzenie obowiązujących zasad podziału kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,

e).określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw. indywidualnego wykończenia.lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych  
i ściennych itp.),

f) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (tzw. atrakcyjność),

g).zasady odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).

2.Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

**§ 33**

1..Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:

a) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,

b)ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż:

- w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- w terminie 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

2..Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 34 ust. 2 stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię – w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami – wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

3..Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.

4. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez Spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie tego budynku.

**§ 34**

1. Z członkiem ubiegającym osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2..Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów:

a) umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,

b) umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

3..Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

**§ 35**

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 35 ust. 2 .Statutu, a ponadto:

a) zobowiązanie członka Spółdzielni osoby ubiegającej się do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie,

b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

d).określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,

e) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

f) imienne oznaczenie osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,

g) terminy realizacji wnoszenia wpłat.

h) inne postanowienia określone w statucie.

2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, członek Spółdzielni osoba ubiegająca się wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.

3..Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni, osób ubiegających się których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

4..Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 lit. b i c, winien zawierać regulamin, o którym mowa w § 32 Statutu.

**§ 36**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni osobę ubiegającą się lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek Spółdzielni osoba ubiegająca się lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymali następujących warunków umowy, tych warunków umowy określonych w § 35 ust 1 pkt. a-e statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłaby byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.

a) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,

b) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,

c) uchyla się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.

3.Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć członkowi osobie ubiegającej się albo jego następcy prawnemu dodatkowy 10-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.

4. Członek Spółdzielni osoba ubiegająca się może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:

a) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy 5% wartość budowy,

b) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony – z przyczyn zależnych od wykonawcy robót – o ponad 6 miesięcy.

5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą) większości członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.

6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego z członkiem osobą ubiegającą się do zamieszkania w budowanym lokalu) członek Spółdzielni osoba ubiegająca się nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka Spółdzielni osoba ubiegająca się następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.

7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

**IX. Nabycie lokalu w drodze pierwszeństwa**

**§ 37**

1..Kolejność potrzeb lokalowych członków oczekujących ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, o ile nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2..Członkom Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, przysługuje pierwszeństwo w rozumieniu art. 11 ust. 2 zdanie 2 i 3 ustawy – w nabyciu lokalu pozostającego w dyspozycji Spółdzielni. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1, członkowie ci mają pierwszeństwo uzyskania prawa odrębnej własności lokalu, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie dokonają wpłaty wartości rynkowej lokalu i przystąpią do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.

3..O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2, członek powiadamiany jest pisemnie.

4..Przez „wartość rynkową lokalu”, o której mowa w ust. 2, należy rozumieć wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2000 r. nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami).

5..Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

6..Po wyczerpaniu listy członków, Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej

własności tego lokalu na warunkach określonych w § 38 Statutu.

**X. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu**

**§ 38**

1..Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 2 statutu. o ile lokal ten nie zostanie nabyty w drodze pierwszeństwa przez uprawnionego członka Spółdzielni, na zasadach określonych w § 37 Statutu.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem ust 2, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich, o których mowa w art. 2 ust. 5 u.o.s.m, Spółdzielnia ogłasza przetarg nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu. Do czasu wskazania osoby, która nabędzie prawo do lokalu koszy utrzymania lokalu ponoszą wszystkie jego osoby bliskie.

3 .Ogłoszenie o przetargu winno nastąpić przez nie później niż w ciągu 3 miesięcy lub w przypadku zgłoszenia się osób bliskich nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni – opatrzone datą umieszczenia na stronie – nie później niż na 3 tygodnie przed rozstrzygnięciem przetargu.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

5. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników postępowania.

6. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności

lokalu określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

7. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

**XI. Zamiana lokali**

**§ 39**

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, może dokonać zamiany tego lokalu na zasadach określonych w Statucie oraz w regulaminie, o którym mowa w § 40 ust. 2 Statutu.

2. Zamiana lokalu polega na zawarciu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się przysługującego temu członkowi prawa do dotychczasowego lokalu i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

3.Zamiana lokalu może być realizowana również w ten sposób, że Spółdzielnia wyrazi zgodę, aby dwóch lub więcej członków bądź członek Spółdzielni i osoba zajmująca mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni dokonali umownej zamiany lokali. W takimprzypadku Spółdzielnia przyjmie w poczet członków osobę, która w wyniku zawartejumowy zamiany nabyła własnościowe prawo do lokalu albo nabyła uprawnienie do ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

**§ 39a**

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:

1) zamiana cywilna,

2) zamiana spółdzielcza,

2. Zamian cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

**§ 39b**

1.Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.

2.Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, niestanowiące własności Spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi Statutu.

**§ 39c**

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni a członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.

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

**§ 40**

1. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio przepisy o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

2.Szczegółowe postanowienia dotyczące zamian lokali zawiera regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

**XII. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz dzierżawa**

**§ 41**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiła spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.

2.Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.

2. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

3..Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu oraz inne opłaty związane z eksploatacją lokalu ustalone według zasad określonych w umowach i regulaminie najmu.

4. Zasady najmu lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą

5. Spółdzielnia może wydzierżawiać tereny.

**§ 42**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym. 2. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Wysokość opłat z tytułu najmu lokali użytkowych określa Zarząd.

4. Zasady najmu lokali użytkowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**XIII. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

**§ 43**

1..Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi osobie na rzecz której ustanawiane jest prawo lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym Statucie.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności. w formie pisemnej.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

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

7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

**§ 44**

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać postanoienia określone w § 35 statutu

2.Umowa, o której mowa w ust. 1 zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać :

1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,

2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

4) określenie lokalu, o prawo do którego członek się ubiega, w tym jego powierzchnię, rozkład i położenie,

5) określenie, że koszty zadania inwestycyjnego przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie- przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu, ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni osobę ubiegającą się lub Spółdzielnię . z przyczyn i na zasadach określonych w § 33 Statutu.

4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu , gdy osoba ubiegająca się lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, określonych w ust. 2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.

**§ 45**

1. Członek Spółdzielni ubiegający się Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

2..Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek osoba o której mowa w ust. 1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.

3. Rozliczenie koszów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

**§ 46**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali – do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali – stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu, zawieranych z członkami osobą ubiegającą się, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka osobę ubiegającą się zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

**§ 47**

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego, tj. wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych członka Spółdzielni osoby ubiegającej się na poczet wkładu mieszkaniowego – określa Zarząd. w oparciu o postanowienia Statutu i regulaminu, o którym mowa w § 32 Statutu.

2..W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, członek osoba ubiegająca się przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej.

**§ 48**

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 55 i 56 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu przypadającego na ten lokal z tytułu części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

2..Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu ulega istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład wyliczony wg. aktualnej wartości rynkowej.

**§ 49**

1..W przypadki śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, 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. Osoba, o której mowa wyżej staje się stroną umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od ustania członkostwa deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3...W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczności, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni o której mowa w ust. 1 na zasadach określonych w ust 1-3 , staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu.

**§ 50**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek, nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi, któremu przypadło prawo do lokalu, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając   
o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

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

**§ 51**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu. mieszkaniowego.

**§ 52**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 50 Statutu, śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.o.s.m roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym jego osobom bliskim.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 24 Statutu lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 51 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

2. Umowę, o której mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie (lub przydziale lokalu) o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od ustania członkostwa deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

4..W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo 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, komu przypada lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty o których mowa w art. 4 ust.1 u.o.s.m. oraz w § 99 Statutu.

5. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

6..W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnie mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

**§ 52 a**

1**.** Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.

2. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

a) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub nieruchomości wspólnej

b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 99, za co najmniej 6 miesięcy.

2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.o.s.m, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat o których mowa w art. 4 ust 1 u.o.s.m nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację, przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

4. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków. Sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wobec jednego albo obojga małżonków.

4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.

5. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się skuteczne prawomocne, ustaje członkostwo w Spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego lub obojga małżonków.

**§ 52 b**

Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem z inną osobą przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jest nieważna.

**§ 53**

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu .

2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu .

3..W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu.

4. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.

5..W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 36 ust. 2 Statutu, z przyczyn określonych w § 44 ust. 4 Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka Spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu. na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu.

**§ 54**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 53 Statutu i do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

**§ 55**

1.W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, z zastrzeżeniem ust.2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 45 Statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 99 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3..W przypadku nierozstrzygnięcia trzech kolejnych przetargów wypłaca się osobie uprawnionej w terminie 30 dni od dnia ostatniego przetargu wartość rynkową lokalu wyliczoną na dzień opuszczenia lokalu mieszkalnego i pomniejszoną o zobowiązania określone w ust.2.

**§** 55 a

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 38 Statutu, 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 jego część zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w art. 10 ust. 2 u.o.s.m.

2.Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1).wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,

2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wpłaty pomimo nie opróżnienia lokalu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa § 99 Statutu a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

**§ 56**

W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przyznane jest spadkobiercy lub innej osobie bliskiej, dotychczasowy wkład mieszkaniowy przechodzi na członka, który nabył prawo do zamieszkiwania w tym lokalu. Jeżeli lokal obciążony jest kredytem zaciągniętym na budowę tego lokalu, członek obowiązany jest do kontynuowania spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.

**§ 57**

Rozliczenie, o którym mowa w § 55 Statutu dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Roszczenie o zwrot wkładu jest zbywalne i podlega egzekucji. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.

**XIV. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

**§ 58**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym Statucie.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiorcy lub licytanta, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu.

**§ 59**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest ono prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

1a. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

4. Po ustaniu małżeństwa w skutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Były małżonek, nie będący członkiem Spółdzielni któremu przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może zostać przyjęty w poczet członków Spółdzielni.

4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 u.o.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

**§ 60**

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

3.Spółdzielnia jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności określonych w art. 1711 ust. 2 u.o.s.m i kosztów zaległych opłat określonych w § 99 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

**§ 61**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym przysługiwało wspólnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

3. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 1, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. , posiadającego takie same zadania i kompetencje, jak pełnomocnik.

**§ 62**

1.W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 99 Statutu (art. 4 ust. 1, u.o.s.m), rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub osób z nim zamieszkałych, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

**§ 63**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się 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.

3..Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

**§ 64**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

2..W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

**XV. Prawo odrębnej własności lokalu**

**§ 65**

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,

2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

4)..określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

5) inne postanowienia określone w umowie.

2. Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna ustalać przeznaczenie budowanego lokalu.

3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię, lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu z przyczyn i na zasadach określonych w ust 1, a także w przypadku nie dotrzymania przez członka osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu tych warunków umowy, bez spełnienia których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

**§ 66**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 65 Statutu, po stronie członka Spółdzielni powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. powstaje ekspektatywa własności.

2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część. i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

**§ 67**

Członek Spółdzielni Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w § 65 Statutu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek osoba ubiegająca się jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego jej lokal.

**§ 68**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, osobą ubiegającą się wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka osobę ubiegającą się zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

**§ 69**

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.

2. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię, członek zobowiązany jest do spłaty części kredytu przypadającego na jego lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu.

3. W sytuacjach, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.

4. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia Statutu i regulaminu, o którym mowa w § 32 Statutu.

**§ 70**

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.

2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.

3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 44 ust. 4 Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka Spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

**§ 71**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 70 ust. 1 Statutu, do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

**§ 72**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka, odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni osobę ubiegającą się, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

**§ 73**

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

**§ 74**

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w § 93 Statutu lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej. na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

**§ 75**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 45 ust 2 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami.

b) 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,

c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 99 Statutu.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną. chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. Wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy ponosi członek.

**§ 76**

1. Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 75 ust. 1 Statutu, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 30 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

2. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

**§ 77**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

a)spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 99 Statutu.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną. chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy ponosi członek.

**§ 78**

Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 77 ust. 1 Statutu, członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

**XVI. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu**

**§ 79**

1..Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu w przypadku, gdy Spółdzielnia nabyła nieodpłatnie budynek, w którym znajduje się ten lokal;

a) wpłaty przypadających na jego lokal kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych, przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal,

b) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu.

2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, może również wystąpić osoba bliska najemcy, wspólnie z nim zamieszkała. Jeżeli osoba bliska najemcy, występująca z wnioskiem o przeniesienie na jej rzecz własności lokalu, nie zamieszkuje wspólnie z najemcą, Spółdzielnia uwzględni złożony wniosek po uzyskaniu pisemnej zgody najemcy na jego realizację, a jeżeli najemcami są małżonkowie, po uzyskaniu pisemnej zgody obojga najemców.

3. Do nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, o których mowa w ust. 1 lit. a, zalicza się w szczególności koszty poniesione na ocieplenie budynku oraz koszty remontu budynku i znajdujących się w nim instalacji technicznych.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę lub osobę bliską najemcy, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

6. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym ust. 1, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu mieszkalnego zajmowanego dotychczas przez najemcę, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

**§ 80**

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

2 Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

**XVII. Gospodarka Spółdzielni**

**§ 81**

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

2.Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 uosm.

3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

**§ 82**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzane przez Zarząd Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień Statutu.

3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

**§ 83**

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:

a) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,

b) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,

c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09.09.2017 roku.

3. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:

1) fundusz remontowy powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz inne osoby zajmujące lokale mieszkalne na podstawie umowy najmu lub bezumownie,

2).fundusz świadczeń socjalnych tworzony według odrębnych przepisów ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych.

4. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów gospodarczo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

5.Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego.

6. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany gospodarczo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu do czasu wyrównania stanu technicznego i termicznego wszystkich budynków.

7. Fundusze własne, inne niż określone w ust. 1 i 3, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.

8. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem o którym mowa w ust.3 pkt 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

9. Fundusz remontowy może być zwiększony dochodami z działalności gospodarczej o której mowa w § 90 ust. 3 Statutu.

**§ 84**

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.

**§ 85**

1. W przypadku prowadzenia przez Spółdzielnię działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, wynik na tej działalności stanowi zysk nadwyżkę lub stratę bilansową. Zysk, Nadwyżka po pomniejszeniu o ustawowe obciążenia podatkowe, podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczona na:

a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,

b) zwiększenie funduszu remontowego,

c) zwiększenie funduszu zasobowego.

2. Stratę bilansową, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, pokrywa się funduszy w następującej kolejności:

a) funduszu zasobowego,

b) funduszu udziałowego o którym mowa w§ 83 ust 2 Statutu

c) funduszu remontowego.

**§ 86**

Działalność Spółdzielni polegająca na gospodarowaniu posiadanymi zasobami mieszkaniowymi nie jest obciążona elementem zysku, tzn. prowadzona jest bezwynikowo.

**§ 87**

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej**.**

2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

**§ 88**

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.

2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.

3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.

4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni.

5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta – jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu – wykłada się w lokalu Spółdzielni na 14dni 21dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

**XVIII. Zasady rozliczania kosztów i przychodów**

**§ 89**

Spółdzielnia gospodaruje – powierzonymi jej z mocy ustawy w zarząd – zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:

1) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie członków Spółdzielni,

2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,

3) lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w p. 2.

4) nieruchomościami oddanymi jej w zarząd na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości.

**§ 90**

1. Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni –rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:

a) nieruchomości zabudowane budynkami niemieszkalnymi lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej i usługowej,

b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem Spółdzielni,

c) nieruchomości niezabudowane.

2..Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należytym stanie technicznym i eksploatowanie, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie całej Spółdzielni.

3..Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 lit. a polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność Spółdzielni lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym, oraz z innych tytułów. Dochody uzyskane z działalności opisanej w zdaniu poprzednim, Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją w zakresie obciążającym użytkowników lokali będących członkami Spółdzielni lub na zwiększenie odpisów na fundusz remontowy, po podjęciu stosownej uchwały przez Walne Zgromadzenie.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 1 lit. b i c, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie całej Spółdzielni.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

**§ 91**

1..Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej „nieruchomością”.

2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.

3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.

**§ 92**

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 91 ust. 1 Statutu, zalicza się w szczególności:

a) koszty zarządu nieruchomością,

b) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość,

c) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,

d) koszty ubezpieczenia budynku,

e) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,

f) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść  
do budynku,

g) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,

h) koszty centralnego ogrzewania, części wspólnych budynku,

i) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,

j) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,

k) koszty wywozu nieczystości,

l) koszty remontów i konserwacji budynku,

ł) koszty remontów i konserwacji instalacji telewizji kablowej,

m) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,

n) koszt remontów i konserwacji instalacji elektrycznej i odgromowej,

o) koszt remontów i konserwacji instalacji deszczowej,

p) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych

budynku, określonych w prawie budowlanym.

r) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu

2. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym w rozumieniu art. 3 p. 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane /Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm./ – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.

3. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:

a) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,

b) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo-usługowe.

4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie Spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 95 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

**§ 93**

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:

a) koszty zarządu nieruchomością,

b) koszty centralnego ogrzewania,

c) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,

d) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,

e) koszty wywozu nieczystości stałych,

f) koszty ubezpieczenia budynku,

g) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,

h) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku

i) koszty sprzątania części wspólnych,

j) koszty remontów i konserwacji tego lokalu, budynku

k) koszty remontów i konserwacji instalacji telewizji kablowej,

l) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,

ł) koszt remontów i konserwacji instalacji elektrycznej i odgromowej,

m) koszt remontów i konserwacji instalacji deszczowej,

n) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym.

o) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,

p).koszt podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi w nieruchomości przeznaczonej do wspólnego korzystania,

r).koszt podatku od nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, przeznaczonej do wspólnego korzystania,

s).koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu.

2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

3. Okres rozliczeniowy zużywanych mediów w zasobach mieszkaniowych określonych w § 89 statutu wynosi odpowiednio:

1) 6 miesięcy i trwa od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia, dotyczy zużycia wody, odprowadzenia ścieków, podgrzania zimnej wody na centralną ciepłą wodę oraz zużycia energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia części wspólnych nieruchomości,

2) 12 miesięcy i trwa od 1 stycznia do 31 grudnia, dotyczy dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania mieszkań.

4. Rozliczenie kosztów zużycia wody i ścieków dokonywane jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego- półrocznie. Rozliczenie kosztów zużycia wody ścieków poza okresami rozliczeniowymi możliwe jest w sytuacji zmiany użytkownika lokalu.

5. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne zaliczki z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków w wysokości ustalonej w uchwale Rady Miejskiej zatwierdzającej taryfę zużycia wody i odprowadzenia ścieków, oraz w oparciu o przewidywaną prognozę zużycia.

6. Wysokość miesięcznej zaliczki na centralne ogrzewanie ustalana jest w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej Spółdzielni, w oparciu o zatwierdzone taryfy ciepła przez Urząd Regulacji Energetyki.

7. Wysokość miesięcznych zaliczek ustalonych w ust. 5 i 6 może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego, w przypadku wzrostu cen zakupu opału, energii elektrycznej, usług remontowych, podatków, wzrostu cen zakupu i zmian taryf zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki.

8. W przypadku wystąpienia nadwyżki wpłaconych zaliczek nad kosztami, różnicę należną z tego tytułu zarachowuje się wpłacającemu na poczet bieżących płatności eksploatacyjnych.

9. W przypadku wystąpienia nadwyżki kosztów nad wpłaconymi zaliczkami, różnicę należną z tego tytułu Spółdzielni, użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacić w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.

**§ 94**

1.Ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego Zarządu Spółdzielni. Podziału (przypisu) kosztów ogólnego Zarządu Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.

**XIX. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali**

**§ 95**

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” – oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, ustala Spółdzielnia i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 91 ust. 1 Statutu. Szczegółowe zasady wydatkowania funduszu remontowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Podział opłaty za używanie lokali na opłatę eksploatacyjną i odpis na fundusz remontowy wynika z założeń planu rzeczowo-finansowego oraz kalkulacji kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi podlegających zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

3. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzanego z podziałem na poszczególne nieruchomości.

4..Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

5. Najemcy oraz osoby zajmujące bezumownie lokale mieszkalne w zasobach Spółdzielni wnoszą opłaty z tytułu użytkowania lokalu w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą w zatwierdzonym planie gospodarczo - finansowym na dany rok.

**§ 96**

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego z lokali, opłaty za używanie lokali Spółdzielnia kalkuluje w wysokości jednakowej stawki dla wszystkich członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali sumę:

a) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, o których mowa w § 92 ust. 1 Statutu,

b) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa w § 91 Statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,

d) kosztów ogólnego zarządu spółdzielni, w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.

2. W razie, gdy dana nieruchomość przynosi pożytki lub inne przychody, o których mowa   
w § 92 ust. 3 Statutu, zwiększają one przychody Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zmniejszają one obciążenia użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.

3. Sumę kosztów, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia dzieli przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali położonych w obrębie danej nieruchomości, uzyskując rzeczywistą wysokość kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, przypadających na 1 m2 (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej lokalu.

**§ 97**

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich), ale żaden z właścicieli lokali nie wypowiedział członkostwa w Spółdzielni:

a).ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 92 ust. 3 Statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również Spółdzielni) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej, b).członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali, o których mowa w § 93 Statutu i uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na zasadach określonych w § 96 ust. 1 i 3 Statutu

c) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 96 Statutu (z wyłączeniem postanowień § 96 ust. 2 Statutu).

2. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 lit. b, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali uiszczają opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy, w wysokości stawek pobieranych przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości.

3.W przypadku, gdy członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu uczestniczy w przychodach, jakie przynosi nieruchomość wspólna, może również partycypować w dopłatach Spółdzielni do opłaty eksploatacyjnej lub odpisu na fundusz remontowy, o których mowa w § 90 ust. 3 statutu.

**§ 98**

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich) i co najmniej jeden z właścicieli lokali wypowiedział członkostwo w Spółdzielni:

a) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 92 ust. 3 Statutu), służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również Spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,

b) właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali o których mowa w § 93, uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz uczestniczą w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, któresą przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

c) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 96 Statutu (z wyłączeniem postanowień § 96 ust. 2 Statutu).

2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów pozostających własnością Spółdzielni.

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

4. Właściciele lokali mieszkalnych obowiązani są również do wnoszenia odpisu na fundusz remontowy w wysokości stawki ustalonej zgodnie z planem rzeczowo-finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

**§ 97**

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

**§ 98**

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnianiu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

2..Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 2, następuje na piśmie za potwierdzeniem odbioru przez gospodarzy budynków lub drogą e-mail zgodnie z § 14 ust.2 lit. ł. W przypadku nieobecności członka Spółdzielni miejscem dostarczenia zawiadomienia jest skrzynka pocztowa EURO danego lokalu.

4..W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 u.o.s.m. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust 1 a, art.31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 , stosuje się przepisy art. 24 1 ust. 3 i 4 u.o.s.m.

6. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w § 97 ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 4 :

1) ustaje członkostwo właścicieli lokali.

2).Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.

7. Przez pojęcie „ Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 6 rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:

1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,

2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami fundusz remontowego.

8. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

**§ 99**

1. Opłaty i odpis na fundusz remontowy, o których mowa w §§ 95–98 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.

2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.

3. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat, o których mowa w ust. 1, na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie korzystają z pożytków z działalności Spółdzielni. Osoby te nabywają prawo do pożytków z działalności Spółdzielni od pierwszego dnia następnego miesiąca po zawiadomieniu, o którym mowa w art.171 ust. 6 u.o.s.m.

4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków i osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. W przypadku zmian opłat, które przeznaczone są na pokrycie kosztów od Spółdzielni niezależnych obowiązuje termin 14-dniowy powiadomienia o zmianie opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat dostarczane jest za potwierdzeniem odbioru przez gospodarzy budynku a w przypadku nieobecności, miejscem dostarczenia zawiadomienia jest skrzynka pocztowa EURO danego lokalu. Osoba, która złożyła pisemny wniosek o powiadomienie jej listownie o zmianie wysokości opłat lub salda na inny adres niż adres lokalu, który jej przysługuje, ponosi koszty wysyłki listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru według obowiązujących urzędowych stawek opłat ustalonych przez Pocztę Polską. Zawiadomienie, o którym mowa wyżej może zostać wysłane droga mailową, po złożeniu wniosku o którym mowa w §14 ust. 2 lit. ł Statutu.

5. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

6..Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 19 Statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej.

7. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

8. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 6 i 7 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkując z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

10..Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

**§ 100**

1. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 99 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości określonej w odrębnych przepisach.

2. Warunki odstąpienia od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, określa Zarząd.

**§ 101**

1. Realizacja na rzecz członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni lub osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, dodatkowych czynności nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.

2. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisów Statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd Spółdzielni.

**XX. Zasady korzystania z lokali**

**§ 102**

1. Spółdzielnia obowiązana jest wydać lokal członkowi albo właścicielowi lokalu nie będącemu członkiem Spółdzielni w stanie nadającym się do zamieszkania, chyba że osoba ta wyraziła na piśmie zgodę na wykończenie, adaptację lub remont lokalu we własnym zakresie.

2. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia działania urządzeń technicznych w budynku umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, kanalizacji, wody, gazu, telewizji kablowej, do utrzymania w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku przeznaczonych do wspólnego użytku, a także otoczenia budynku.

**§ 103**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.

2. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

4. Po wcześniejszym uzgodnieniu z nią terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

**§ 104**

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

3. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 i 3, jest lokal znajdujący się w tej samej miejscowości w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m2 powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m2 tej powierzchni.

**§ 105**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, do którego ustanowiono spółdzielcze prawo do lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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

**XXI. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię lub użytkowników lokali**

**§ 106**

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:

a) wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika, a w lokalach, w których nie ma licznika, do pierwszego zaworu,

b) instalacji gazowej do licznika,

c) instalacji centralnego ogrzewania,

d) instalacji kanalizacyjnej ograniczonego jedynie do pionu kanalizacyjnego,

e) instalacji elektrycznej do licznika,

f) instalacji telewizji kablowej z wyjątkiem osprzętu.

2. Na mocy uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1 – o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.

3. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali. Użytkownicy lokali obowiązani są w szczególności do:

a) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,

b) naprawy i wymiany okien i drzwi,

c) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, włącznie z wymianą tych urządzeń,

d)naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

e) naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowania lub tapetowania,

f) malowania drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

4. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.

5. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, nie objętą opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

**§ 107**

Szczegółowe postanowienia, dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali oraz z dokonywaniem rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

**XXII. Organy Spółdzielni**

**§ 108**

1. Organami Spółdzielni są:

1) Walne Zgromadzenie,

2) Rada Nadzorcza,

3) Zarząd.

2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień Statutu.

**§ 109**

1. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.

2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.

**§ 110**

1.Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.

2. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.

3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

**§ 111**

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.

2.Członek organu Spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.

2. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię, stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych , a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.

3.Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w ustawie, prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w Statucie Spółdzielni.

**XXIII. Walne Zgromadzenie**

**§ 112**

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni będące najwyższym organem Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Kętach, jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500 odbywa się w częściach.

2. Zasady zaliczania członków do poszczególnych «części Walnego Zgromadzenia» ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych «części Walnego Zgromadzenia». Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej «części Walnego Zgromadzenia». Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której «części Walnego Zgromadzenia» zamierza uczestniczyć.

3. Postanowienia Statutu dotyczące zasad i trybu obradowania oraz podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie obowiązują w jednakowy sposób wszystkie części Walnego Zgromadzenia.

4. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4. albo przez pełnomocnika

5. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

7. Pełnomocnictwo może być złożone przez członka Spółdzielni w biurze Zarządu Spółdzielni a przez pełnomocnika na Walnym Zgromadzeniu .

8. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia, zgodnie z punktem programu Walnego Zgromadzenia lub jego części.

9. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in.: imię nazwisko członka Spółdzielni udzielającego pełnomocnictwa oraz jego adres w zasobach Spółdzielni, imię i nazwisko pełnomocnika oraz numer dowodu tożsamości, datę Walnego Zgromadzenia na którym pełnomocnik ma reprezentować członka, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach wskazanie na której część pełnomocnik ma reprezentować członka, datę udzielenia pełnomocnictwa, oraz powinno być podpisane w sposób czytelny prze członka udzielającego pełnomocnictwa. Pełnomocnik obowiązany jest przy złożeniu pełnomocnictwa do okazania dokumentu tożsamości.

10. Osoby prawne będące członkiem Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.

11. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie będące członkiem Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.

12. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

13. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

**§ 113**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni.

2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach,

3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

4. rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,

5. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,

6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

7. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,

9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.

10. uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni,

11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,

12. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

13. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

14. uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadz regulaminu Rady Nadzorczej,

15. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

**§ 114 przeniesiona jako § 112**

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni będące najwyższym organem Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Kętach, jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500 odbywa się w częściach.

2. Zasady zaliczania członków do poszczególnych «części Walnego Zgromadzenia» ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych «części Walnego Zgromadzenia». Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej «części Walnego Zgromadzenia». Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której «części Walnego Zgromadzenia» zamierza uczestniczyć.

3. Postanowienia statutu dotyczące zasad i trybu obradowania oraz podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie obowiązują w jednakowy sposób wszystkie części Walnego Zgromadzenia.

**§ 115**

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do organów Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie Spółdzielni na 30 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej «części Walnego Zgromadzenia» zgłaszają kandydatów do biura Zarządu Spółdzielni.

2. Zarząd, o potrzebie zgłaszania kandydatów do organów Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w który Spółdzielnia jest zrzeszona informuje członków Spółdzielni pisemnie – na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych – na 40 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia lub pierwszą «części Walnego Zgromadzenia». Zarząd Spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji wyborczej Walnego Zgromadzenia lub każdej «części Walnego Zgromadzenia».

**§ 116**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.

2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie.

3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej oraz 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków Spółdzielni.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.

5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

6. Zarząd obowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenie Członków w przypadku zaistnienia sytuacji przewidzianej w § 144 ust. 7 Statutu.

**§ 117**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub podzielonego na części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

2..Zawiadomieniedostarczane jest członkom Spółdzielni imiennie na piśmie za potwierdzeniem odbioru przez gospodarzy budynków lub drogą e-mail zgodnie z § 14 ust 2 lit. ł Statutu. W przypadku nieobecności członka Spółdzielni miejscem dostarczenia zawiadomienia o obradach Walnego Zgromadzenia lub jego części jest skrzynka pocztowa EURO danego lokalu, w stosunku do którego temu członkowi Spółdzielni przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo albo prawo odrębnej własności. Dodatkowo informacje o Walnym Zgromadzeniu lub jego części wywiesza się w gablotach na klatkach schodowych, umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.”

3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.

3a. Członkom zamieszkującym poza zasobami Spółdzielni zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub części Walnego Zgromadzenia wysyła się na podany adres doręczeń listem poleconym lub drogą e-mail zgodnie z § 14 ust 2 lit. ł Statutu.

4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub pierwszej «części Walnego Zgromadzenia» – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu go ze Spółdzielni albo od uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wykłada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub pierwszej «części Walnego Zgromadzenia», w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

**§ 118**

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub wszystkich «części Walnego Zgromadzenia» ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub pierwszej «części Walnego Zgromadzenia».

3.Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.

4. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w § 117 co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub pierwszej «części Walnego Zgromadzenia».

5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej «części Walnego Zgromadzenia».

6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

**§ 119**

1. Członkowie Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu lub «części Walnego Zgromadzenia» osobiście lub przez ustanowionego pełnomocnika. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka.

2. W Walnym Zgromadzeniu lub «części Walnego Zgromadzenia» członkowie Spółdzielni uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby mogące w myśl statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu – mogą zabierać głos jednakże bez prawa głosowania. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

**§ 120**

1. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

2. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu lub «części Walnego Zgromadzenia» członkowi Spółdzielni.

3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków – osób prawnych.

**§ 121**

1. Walne Zgromadzenie lub «części Walnego Zgromadzenia» mogą podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 117 i § 118 Statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.

2. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i Statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zebrania lub «części Walnego Zgromadzenia».

**§ 122**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.

2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia», w skład którego winni wchodzić co najmniej: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.

3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia».

**§ 123**

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.

2. Jeżeli prezydium nie postanowi inaczej, do:

a)zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczanie przewodniczącego  
 w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu,  
 komunikowanie się z komisjami,

b) sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowanie obrad.

3. Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

**§ 124**

Przewodniczący może zaprosić do stołu prezydialnego przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszonych gości.

**§ 125**

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie większością głosów może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

2. Po ewentualnej zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

3. Każda z «części Walnego Zgromadzenia» może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia, a także nie może odroczyć swych obrad.

**§ 126**

1. Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera komisje:

a) mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3 osobowym,

b) uchwał i wniosków, w składzie 3 osobowym,

c) wyborczą, w składzie 3 osobowym (jeżeli jest w porządku obrad),

d) statutową, w składzie 3 osobowym (jeżeli jest w porządku obrad).

2. Walne Zgromadzenie lub «część Walnego Zgromadzenia» może wybrać także inne komisje, określając ich zadania i skład.

3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych.

4. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstytuują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego, (zastępcę) i sekretarza.

**§ 127**

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie lub «część Walnego Zgromadzenia» zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy- Prawo spółdzielcze i § 116 lub 117 Statutu,

2..ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu lub «części Walnego Zgromadzenia» liczby członków Spółdzielni (wg rejestru członków) oraz sprawdzenie czy członkowie nie mający pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami,

2) sprawdzenie kompletności listy obecności członków Spółdzielni, ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,

3) sprawdzenie kompletności listy pełnomocnictw udzielonych przez osoby fizyczne-członków Spółdzielni,.

4) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,

5) odczytanie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do organów Spółdzielni i na zjazd delegatów związku, przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nich głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów,

6) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w p.5 oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.

**§ 128**

Do zadań komisji uchwał i wniosków należy :

1)rozpatrywanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» i zgłoszonych do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu lub «części Walnego Zgromadzenia» ostatecznych tekstów projektów tych uchwał,

2) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz z ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu lub «części Walnego Zgromadzenia.

**§ 129**

Do zadań komisji wyborczej należy:

1. Zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów samorządowych Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego,

2. Sprawdzenie czy kandydat złożył odpowiednie dokumenty wymagane w § 137 ust.3 Statutu,

3. Opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do organów samorządowych Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego i przekazanie jej do prezydium Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia».

**§ 130**

Do zadań komisji statutowej należy:

1. zebranie w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» uwag do przedstawionego przez Zarząd projektu Statutu,

2. przedstawienie i omówienie projektu Statutu oraz zgłoszonych uwag i propozycji zmian Walnemu Zgromadzeniu lub «części Walnego Zgromadzenia».

**§ 131**

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu lub «części Walnego Zgromadzenia».

**§ 132**

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.

2. Następnie przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia», pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.

3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.

4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.

5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» może przedłużyć czas wystąpienia.

6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

**§ 133**

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos*.*

2.Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

**§ 134**

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» udziela także głosu w sprawie formalnej.

2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:

a) przerwę w obradach,

b) ograniczenie czasu przemówień,

c) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,

d) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,

e) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin,

f) przeprowadzenie głosowania tajnego,

g) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak np. ponowne przeliczenie głosów itp.

3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.

4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 3, głosów „za” i „przeciw” wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

**§ 135**

1. Po wyczerpaniu listy mówców oraz w przypadku przyjęcia wniosku określonego w § 134 ust. 2 i 3, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» udziela głosu przewodniczącemu komisji wnioskowej w celu przedstawienia projektu uchwał i zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków. W przeciwnym razie głosowanie zostaje przeniesione na następne Walne Zgromadzenie lub «części Walnego Zgromadzenia» zwołane z zachowaniem postanowień § 117 Statutu.

2. Komisja wnioskowa przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek i wniosków.

3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.

4. Poprawki przyjmowanie są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że prawo Spółdzielcze, lub Statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

**§ 136**

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków rady Nadzorczej i zarządu oraz delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący walnego zgromadzenia lub jego części także w innych prawach, jeżeli zażąda tego 25 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub « części Walnego Zgromadzenia ».

2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”.

3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz „za”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „przeciw”.

4. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

**§ 137**

1. Przystępując do wyborów do organów spółdzielni przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» wzywa przewodniczącego Komisji Wyborczej do przedstawienia kandydatów zgłoszonych zgodnie z § 115 Statutu.

2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

3. Każdy kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie i składa oświadczenie o:

a) nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,

b) nie pozostawaniu w sporze sądowym ze Spółdzielnią,

c) nie zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych.

4. Zgłoszonych kandydatów komisja mandatowo-skrutacyjna wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.

5. Zgłaszający kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu lub «części Walnego Zgromadzenia» powinien przedstawić pisemną zgodę kandydata.

6. Głosowanie w wyborach do organów Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję mandatowo-skrutacyjną na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisje mandatowo-skrutacyjną. Jeżeli na karcie do głosowania skreślona jest równa lub większa liczba kandydatów niż ma być wybrana karta jest ważna, a głosy zalicza się tym kandydatom, którzy nie zostali skreślani.

7. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodząc od urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania.

8. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia».

9. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. Przepisy ust. 6-8 stosuje się tu odpowiednio.

**§ 138**

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia».

2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art.42 § 1 ustawy prawa spółdzielczego.

**§ 139**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia». Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie lub jego części uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» podpisują także te uchwały.

2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni. Czas przechowywania określają odrębne przepisy.

3.Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

**§ 140**

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał (ważne) niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane, zgodnie z § 117 p.4 Statutu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej wymagana jest obecność 50 % członków. Jeżeli brak jest quorum, przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza przerwę w obradach na okres 7-10 dni, po której na wznowionych obradach podejmowane uchwały są ważne, bez względu na ilość uczestniczących w obradach członków Spółdzielni.

Wymagana obecność 50% członków nie dotyczy zbycia nieruchomości (terenu) w trakcie funkcjonowania Spółdzielni.

2. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana

w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których ustawa prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:

a) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,

b) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia Spółdzielni.

4. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej. Na wniosek 25 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub «części Walnego Zgromadzenia» głosowanie nad uchwałą odbywa się tajnie.

5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich «części Walnego Zgromadzenia», a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach «części Walnego Zgromadzenia», na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie 50 % uprawnionych do głosowania. Przy braku quorum, na ponownym Walnym Zgromadzeniu głosowanie przeprowadza się wg zasad podanych w p. 1. Wymagana obecność 50% członków nie dotyczy zbycia nieruchomości (terenu) w trakcie funkcjonowania Spółdzielni.

6. Po odbyciu wszystkich «części Walnego Zgromadzenia» Zarząd Spółdzielni w obecności wszystkich przewodniczących «części Walnego Zgromadzenia» stwierdza, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą Statutem ilość głosów i w związku z tym została przyjęta przez «części Walnego Zgromadzenia» oraz która z uchwał takiego warunku nie spełniła.

7. Posiedzenie Zarządu z udziałem przewodniczących «części Walnego Zgromadzenia» w celu zawartym w p. 6 zwołuje się w ciągu 7 dni od dnia odbycia ostatniej «części Walnego Zgromadzenia».

8. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie Zarząd informuje wszystkich członków poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej /www.smlwkety.pl/ w ciągu 60 dni od zakończenia ostatniej «części Walnego Zgromadzenia».

**§ 141**

Z obrad Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Zebrania. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego,   
w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

**§ 142**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.

3. Powództwo o uchylenie uchwały «części Walnego Zgromadzenia» powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

4. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

6.Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

7. Przebieg obrad może być utrwalany poprzez nagrywanie dźwięku .

**XXIV. Rada Nadzorcza**

**§ 143**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

4. Członkowie Rady, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę /Dz. U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm./ , obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

5. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, a zastępcy przewodniczącego Rady i sekretarz Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 22% minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

**§ 144**

1. Rada Nadzorcza składa się z 6 do 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Liczebność Rady Nadzorczej ustalona przez Walne Zgromadzenie przed dokonaniem wyboru członków Rady, obowiązuje przez okres całej kadencji. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną. Podział mandatów w Radzie Nadzorczej jest następujący: każdemu osiedlu przysługuje 1 mandat. Pozostałe mandaty dzielone są: 2 na os. 700-lecia i 2 na os. Nad Sołą – ze względu na przeważającą liczbę członków zamieszkałych na tych osiedlach.

2. Zgłaszanie kandydatów na członków Rady Nadzorczej następuje w trybie przewidzianym w § 115 Statutu.

3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w § 115 Statutu, mandaty członków Rady wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w roku, w którym upływa kadencja nie później jednak, niż końcem tego roku.

4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od ostatniej «części Walnego Zgromadzenia», na którym dokonano jej wyboru, do ostatniej «części Walnego Zgromadzenia» członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w § 115 Statutu, mandaty członków Rady wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w roku, w którym upływa kadencja, nie później jednak, niż z końcem tego roku.

5. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:

a) zrzeczenia się mandatu,

b) ustania członkostwa Spółdzielni,

c) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,

d) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.

6. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygasł w czasie trwania kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej, na okres do końca tej kadencji.

7. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 40 % liczby mandatów członków Rady, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit określony w zdaniu poprzedzającym.

8. Wybór członków Rady Nadzorczej na daną kadencję stwierdzają przewodniczący i sekretarze poszczególnych «części Walnego Zgromadzenia» na podstawie protokołów komisji mandatowo-skrutacyjnych poszczególnych «części Walnego Zgromadzenia».

9. Zarząd Spółdzielni zwołuje w ciągu 7 dni od zakończenia ostatniej «części Walnego Zgromadzenia» wszystkich przewodniczących i sekretarzy poszczególnych «części Walnego Zgromadzenia». O czasie, miejscu i celu zebrania przewodniczących i sekretarzy «części Walnego Zgromadzenia» Zarząd powiadamia pisemnie za potwierdzeniem odbioru.

10. Zebranie otwiera Prezes Zarządu w celu dokonania wyboru przewodniczącego zebrania.

11.Wyboru przewodniczącego zebrania dokonuje się spośród przewodniczących poszczególnych «części Walnego Zgromadzenia» w głosowaniu jawnym.

12. W zgłaszaniu kandydatów i w głosowaniu na przewodniczącego zebrania biorą udział przewodniczący i sekretarze poszczególnych «części Walnego Zgromadzenia».

13. Wybranym przewodniczącym zebrania zostaje ten kandydat, który w głosowaniu jawnym otrzymał największą ilość głosów, co ogłasza Prezes Zarządu.

14. Wybrany przewodniczący prowadzi zebranie i dokonuje ustalenia kolejności czynności w celu stwierdzenia wyboru członków Rady Nadzorczej przydzielając uczestnikom zebrania, o których mowa w p. 13, odpowiednie zadania.

15. Po zakończeniu tych czynności sporządza się protokół, który w kolejności zawiera:

a) wyniki wyborów członków Rady Nadzorczej na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia,

b) łączną ilość głosów, którą uzyskali kandydaci do Rady Nadzorczej z poszczególnych «części Walnego Zgromadzenia»,

c) osoby, które w wyniku głosowania uzyskały mandat członka Rady Nadzorczej na następną kadencję.

16. Protokół po przeczytaniu i akceptacji przez uprawnionych wymienionych w p.13 podpisują obowiązkowo wszyscy przewodniczący i sekretarze poszczególnych «części Walnego Zgromadzenia».

**§ 145**

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.

3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.

4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

**§ 146**

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. uchwalanie planów gospodarczych oraz programów budownictwa mieszkaniowego.

2. nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności:

a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

b).nadzorowanie i kontrola sposobu przeprowadzania w Spółdzielni postępowań o udzielenie zamówienia na wykonanie robót budowlanych lub usług przez wykonawców zewnętrznych,

c) nadzorowanie i kontrola organizowanych przez Spółdzielnię przetargów na zbycie praw do lokali,

d) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,

e) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.

3. powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni,

4..podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,

5. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

6. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

7. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

8.składanie Walnemu Zgromadzeniu lub «częściom Walnego Zgromadzenia» sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

9.podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.

10. wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,

11.uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub «części Walnego Zgromadzenia» lub do kompetencji Zarządu,

12.uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za lokale oraz odpisów na fundusz remontowy, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

13. podejmowanie uchwał w sprawach wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni,

14.podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

15.podejmowanie, na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku (budynkach), obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej,

16. wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach Statutu,

17. ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych «części Walnego Zgromadzenia».

**§ 147**

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

**§ 148**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium, w którego skład wchodzą: przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej.

2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

**§ 149**

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2, jeżeli została podjęta w obecności nie mniej niż 50% liczby członków Rady Nadzorczej ustalonej na okres trwającej kadencji – w tym przewodniczącego Rady Nadzorczej lub jego zastępcy –   
i za jej przyjęciem opowiedziało się co najmniej 3 członków Rady.

2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach porządkowych oraz głosowania w sprawach personalnych (wybory) podejmowane są zwykłą większością oddanych głosów. Sprawy porządkowe określa regulamin, o którym mowa w ust. 3.

3. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał Rady Nadzorczej oraz innych spraw organizacyjnych, zawiera jej Regulamin Rady Nadzorczej, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

**XXV. Zarząd**

**§ 150**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów, a w szczególności:

a) przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, właścicieli lokali

b) podejmowanie czynności stwierdzenia: utraty, ustania oraz powstania członkostwa,

c) sporządzanie projektów planów gospodarczych Spółdzielni,

d)prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

e) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

f) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,

g) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat, które podlegają uchwale Walnego Zgromadzenia,

h) zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,

i) zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków w sprawie podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

h) zawieranie z członkami umów; o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o przeniesienie własności lokali,

i) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntu,

j) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,

k) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

l) udzielanie pełnomocnictw,

ł) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,

m) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w Statucie do decyzji innych organów Spółdzielni,

n) odpisywanie na straty, o ile wartość straty nie przekracza 5-krotnej wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę,

o) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji oraz z żądaniem wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3.Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

**§ 151**

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym prezesa i jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą. Przynajmniej jeden z członków Zarządu winien być członkiem Spółdzielni.

2. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje, odpowiednie wyższe wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.

3. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Walne Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

4. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, nie wykonuje w tym okresie mandatu członka Rady Nadzorczej, a w szczególności nie korzysta z prawa głosu oraz z biernego i czynnego prawa wyborczego do organów Rady.

**§ 152**

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni albo z kierowaniem działalnością wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczególnej czynności.

2. Osoba umocowana do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest również uprawniona do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w imieniu Spółdzielni, jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy.

3. Osoba, o której mowa w ust. 2 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 150 ust. 2 Statutu.

4. Postanowienia ust. 1-3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

**§ 153**

1. Oświadczenie woli składają za Spółdzielnię przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona jako pełnomocnik.

2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

**§ 154**

1. Zarząd działa kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.

2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, trybu zwoływania posiedzeń i obradowania, warunków podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

**XXVI. Postanowienia końcowe**

**§ 155**

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

**§ 156**

O realizacji inwestycji mogącej mieć wpływ na życie mieszkańców danej nieruchomości powiadamia się tych mieszkańców przez umieszczenie ogłoszenia w gablotach ich bloków z podaniem adresata ewentualnych uwag i terminu ich wnoszenia.

**§ 157**

1.Przy podziale środków z funduszu remontowego uwzględnia się wartość zadłużenia z tytułu zaległych opłat oraz dotychczasowy podział środków z funduszu remontowego w obrębie osiedli dążąc do wyrównania dotychczasowych dysproporcji.

Podział środków z funduszu remontowego prowadzi się solidarnie w ramach całej Spółdzielni do czasu wyrównania stanu technicznego i termicznego wszystkich budynków.

**§ 158**

Zarząd podaje – przez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w klatkach bloków – zasady, minimalne warunki utrzymania czystości części wspólnych, częstotliwość sprzątania oraz sposoby kontroli i dokumentowania wypełniania tych obowiązków, umieszczając je na stronie internetowej Spółdzielni /**www.smlwkety.pl**/.

Informacje o zakresie i częstotliwości utrzymania czystości części wspólnych nieruchomości Spółdzielni, Zarząd umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni /**www.smlwkety.pl**/.

**§ 159**

Członek Spółdzielni potwierdza pisemnie zapoznanie się ze Statutem i regulaminami Spółdzielni.

**§ 160**

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w niniejszym Statucie obowiązują odpowiednio przepisy Ustawy i inne przepisy prawne.

2. Rada Nadzorcza w miarę potrzeb może określić w regulaminach szczegółowo zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

Zarząd:

Prezes Zarządu

mgr inż. Salwina Szymaniuk

Z-ca Prezesa Zarządu

mgr inż. Dorota Adamowicz

Członek Zarządu

mgr inż. Andrzej Lach

SPIS TREŚCI:

**STATUT - 1 -**

*I. Postanowienia ogólne - 1 -*

*II. Tryb i zasady powstawania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcie w poczet członków- 2 -*

*III. Wpisowe i udziały - 7 -*

*IV. Prawa i obowiązki członków - 7 -*

*V. Ustanie członkostwa - 9 -*

*VI. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze - 15 -*

*VII. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych - 16 -*

*VIII. Budowa lokali - 17 -*

*IX. Nabycie lokalu w drodze pierwszeństwa - 20 – (skreślone)*

*X. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu - 20 -*

*XI. Zamiana lokali - 21 -*

*XII. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz dzierżawa - 22 -*

*XIII. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego - 22-*

*XIV. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - 29 -*

*XV. Prawo odrębnej własności lokalu - 31 -*

*XVI. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu -35 – (skreślony)*

*XVII. Gospodarka Spółdzielni - 36 -*

*XVIII. Zasady rozliczania kosztów i przychodów - 38 -*

*XIX. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali - 41-*

*XX. Zasady korzystania z lokali - 45 -*

*XXI. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię lub użytkowników lokali - 47 -*

*XXII. Organy Spółdzielni - 47 -*

*XXIII. Walne Zgromadzenie - 48 -*

*XXIV. Rada Nadzorcza - 59 -*

*XXV. Zarząd - 63 -*

*XXVI. Postanowienia końcowe – 65*

*-*