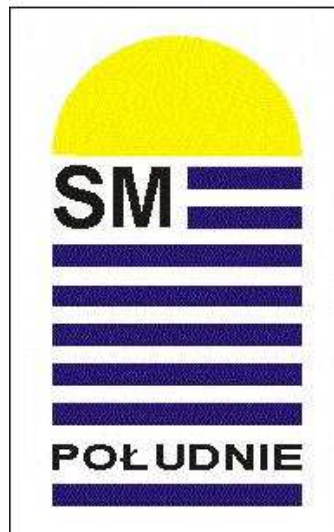


STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„POŁUDNIE”

WE WŁOCŁAWKU



SPIS TREŚCI

Rozdział I	Postanowienia Ogólne	1
Rozdział II	Prawa i Obowiązki Członków	2
Dział 1	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	5
Dział 2	(uchylony)	
Dział 3	Wkłady	6
Rozdział III	Tytuły prawne do lokali	7
Dział 1	(uchylony)	
Dział 2	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	7
Dział 3	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	11
Dział 4	Prawo odrębnej własności lokalu	13
Dział 5	Najem lokali mieszkalnych i użytkowych	14
Rozdział IV	Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	15
Dział 1	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	16
Dział 2	Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	16
Dział 3	Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego	17
Dział 4	(uchylony)	
Rozdział V	Używanie lokali i opłaty za używanie lokali	18
Rozdział VI	Ustanie członkostwa	21
Dział 1	Skutki ustania członkostwa	22
Dział 2	Rozliczenie po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu	22
Rozdział VII	Organy Spółdzielni	23
Dział 1	Walne zgromadzenie	23
Dział 2	Rada Nadzorcza	31
Dział 3	Zarząd	38
Rozdział IX	Gospodarka Spółdzielni	4

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Włocławek.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze zwanej dalej Prawem spółdzielczym, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwaną dalej ustawą i innych ustaw oraz niniejszego Statutu Spółdzielni zarejestrowanego w Krajowym Rejestrze Sądowym, zwanego dalej Statutem.

§ 3

Spółdzielnia może zakładać, przystępować i występować ze związków rewizyjnych oraz związków i organizacji gospodarczych.

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków, spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
- 5) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości,

2. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia może:

- 1) prowadzić działalność inwestycyjną,
- 2) prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, remontowo – budowlane, itp.,
- 3) świadczyć usługi mieszkaniowe i inne w zakresie utrzymania nieruchomości,
- 4) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz swoich członków i środowiska,
- 5) nabywać grunty w użytkowanie wieczyste, na własność oraz przekształcać prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

§ 5

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

II. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 6

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”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 7

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 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, 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 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Przepisy § 6 ust. 1 i 3 Statutu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy.
3. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli

najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia. Zapisy Statutu dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

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

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej.
2. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz adres zamieszkania numer NIP i PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę oraz adres, a także wskazanie z jakim lokalem jest związane uzyskanie członkostwa.
3. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
4. Właściciele lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w terminie 30 dni od złożenia deklaracji w formie uchwały.

§ 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zamiany powyższych danych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

§ 10

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni z zastrzeżeniem – że funkcji członka Rady Nadzorczej nie można pełnić dłużej niż przez 2 kolejne kadencje – pracownik Spółdzielni nie może być członkiem Rady Nadzorczej,
 - 2) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 3) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, w tej jednej części Walnego Zgromadzenia, do której członek został zaliczony zgodnie z podziałem dokonany przez Radę Nadzorczą,
 - 4) żądania, w trybie i terminie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw oraz wnoszenia projektów uchwał,
 - 5) uzyskania, w sposób wskazany w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad

- Walnego Zgromadzenia,
- 6) otrzymania nieodpłatnie odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów oraz odpłatnie: kopii i odpisów uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3,
 - 7) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 8) zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
 - 9) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią, w terminach określonych w Statucie,
 - 10) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem,
 - 11) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości,
 - b) przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 12) prawo współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z usług Spółdzielni i wszelkich ogólnodostępnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie i sposób ustalony przez przepisy wewnątrzspółdzielcze,
 - 13) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 14) prawo żądania przedłożenia kalkulacji opłat za przysługujący członkowi lokal,
 - 15) prawo do uzyskiwania zaświadczeń o:
 - a) przysługującym prawie do lokalu,
 - b) wielkości zajmowanego lokalu,
 - c) obciążeń finansowych ciężących na lokalu,
 - d) wartości rynkowej lokalu (po przeprowadzeniu wyceny wartości przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, na zlecenie i koszt członka spółdzielni).
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. 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.

§ 11

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) (uchylony),
- 3) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, chyba że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka,
- 4) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków i zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu oraz o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania i zmianie pozostałych danych dotyczących członka oraz osób zamieszkujących w lokalu,
- 5) jeżeli przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu - uczestniczenia w pokrywaniu kosztów

- związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 6) jeżeli jest właścicielem lokalu – uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, oraz mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
 - 7) utrzymywania swojego lokalu w należytym stanie i korzystania z lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych lub pomieszczeń albo urządzeń wspólnego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez przepisy prawa i Spółdzielnię,
 - 8) współdziałania w ochronie majątku wspólnego poprzez poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczanie oraz korzystanie z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych,
 - 9) niezwłocznego udostępniania lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 10) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnienia lokalu w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, jak również w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni lub właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - 11) udostępniania lokalu w celu kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytów wskazań tych urządzeń,
 - 12) powiadamiania pisemnie Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całości lub części lokalu, jeżeli czynność ta ma wpływ na wysokość uiszczanych opłat,
 - 13) uzyskania zgody Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu jeżeli jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
 - 14) wnoszenia należnych opłat za używanie lokalu w terminie określonym w Statucie,
 - 15) (uchylony),
 - 16) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych.

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 12

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie jest obligatoryjne przed dochodzeniem przez członka swych praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
2. (uchylony).
3. Sprawy wnoszone przez członków do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane w terminie w ciągu 1 m-ca od dnia ich złożenia, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 3 m-cy. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. Odmowne załatwienie wniosku wymaga uzasadnienia.
4. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, wynikających ze stosunku członkostwa, do jednego organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie określonym w Statucie, liczącym od dnia otrzymania zawiadomienia na piśmie. Zawiadomienie winno zawierać pouczenie o prawie odwołania się i skutkach niezachowania terminu do odwołania.
5. Od uchwały Zarządu członkowi przysługuje prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I-szej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie winno być przedmiotem obrad najbliższego zebrania, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
7. Uchwała, od której nie wniesiono odwołania w terminie oraz uchwała organu odwoławczego jest decyzją ostateczną w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołującemu się Spółdzielnia doręcza odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie 2 tygodni od daty podjęcia.
8. Od uchwał podjętych w sprawach indywidualnych prawo wniesienia odwołania przysługuje wyłącznie członkowi, którego praw lub obowiązków dotyczy zaskarżona uchwała.

2. (uchylony)

§ 13

(uchylony)

3. Wkłady

§ 14

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez członka ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków, uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal, w takim przypadku członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
2. Wkład mieszkaniowy członek zobowiązany jest wnieść do Spółdzielni przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w formie jednorazowej lub wpłat ratalnych wg ustaleń dokonanych w umowie o budowę lokalu.

§ 15

1. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez członka Spółdzielni ubiegającego się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu, w wysokości całości kosztów budowy przypadających na określony w umowie lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu z odsetkami, w takim przypadku członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
2. Członek Spółdzielni zobowiązany jest wnieść w całości wkład budowlany najpóźniej do dnia zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 16

1. Szczegółowe zasady ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych, rozliczania kosztów budowy, zwrotu wpłaconych kwot w przypadku rozwiązania umowy o budowę oraz zwrotu wkładu określa umowa,

2. Koszty budowy oraz wkłady mieszkaniowe i budowlane mogą być ustalane etapowo:
 - 1) wstępnie – w chwili zawierania umowy o budowę lokalu,
 - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego lecz przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu.
3. Zobowiązania członka w zakresie wnoszenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni w związku z budową danego lokalu określa umowa o budowę lokalu.

III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

1. (uchylony)

§ 17

(uchylony)

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

§ 18

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 19

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w Statucie.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
3. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 65, za okres

co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w §65, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 3 i 4, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na tablicy ogłoszeniowej w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy;
 - 2) osoba, o której mowa w § 15 ust. 2 ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
9. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w §20 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony 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 § 65 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
10. 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.
11. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 8, jest opróżnienie lokalu.
12. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 6, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część,

zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
14. W przypadku, o którym mowa w ust. 13 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 65, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
15. 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. 12 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.

§ 20

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, przewidywany terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
- 1^a Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego

następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.
5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 21

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 20 Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim w rozumieniu ustawy, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 20 Statutu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie, w terminie jednego roku, pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 65 Statutu.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu, wiążącej osobę, o której mowa w § 26 Statutu.
4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną zgodnie z art. 11 ust 2¹ i 2² Ustawy.
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.

§ 22

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 65 Statutu.

§ 23

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

§ 24

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 19 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie, w terminie jednego roku, pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 65 Statutu.

§ 24¹

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

3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 25

1. Istniejące na dzień rejestracji zmian Statutu spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych pozostają w mocy.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 6 i § 7 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 26

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub ułamkowej części tego prawa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo

pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo nieważna.

§ 27

Spółdzielnia prowadzi rejestr wszystkich lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 28

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa wskutek zrzeczenia się prawa przez uprawnionego. Oświadczenie o zrzeczeniu się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako ograniczonego prawa rzeczowego, powinno być złożone w formie przewidzianej prawem.

§ 29

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

§ 30

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 65 Statutu, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 31

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 obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności za użytkowanie lokalu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 32

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 33

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, całego lub części lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat w Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

4. Prawo odrębnej własności lokalu,

§ 34

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę pisemną pod rygorem nieważności o budowę lokalu.
2. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na jej lokal, przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
 - 6) terminy wpłat wkładu budowlanego,
 - 7) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu,
 - 8) inne postanowienia uzgodnione przez strony.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 35

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 34 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 36

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę o której mowa w § 34 ust.1 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 34 ust.1 Statutu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 34 ust. 2 pkt 1 i 8 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 37

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 34 ust.1 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka, Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 34 ust.1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 38

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziału w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1, jeżeli inny podział na nieruchomości jednobudynkowe nie jest możliwy.

§ 39

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 40

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie własności lokalu wymaga umowy w formie aktu notarialnego zawartej pomiędzy członkiem a Spółdzielnią.
2. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka i osoby uprawnionej niebędącej członkiem nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni wyrażającej zgodę na zbycie nieruchomości. Dotyczy to również garażu, lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym do których przysługują spółdzielcze własnościowe prawa.

5. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 41

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być osoby fizyczne i prawne – członkowie Spółdzielni, jak również osoby nie będące członkami.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, okres i przedmiot najmu określa umowa, zawarta w formie pisemnej.
3. W sprawach nie uregulowanych w Statucie i wydanym na jego podstawie regulaminie oraz umowie najmu obowiązują przepisy prawa cywilnego, oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

§ 42

Umowy najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Spółdzielni zawiera Zarząd Spółdzielni.

§ 43

Umowy najmu lokali mieszkalnych z członkami Spółdzielni i innymi osobami zawiera Zarząd

Spółdzielni.

§ 44

Warunki zawierania i wypowiedzania umów, wnoszenia i rozliczenia zabezpieczenia, zasad ustalania czynszu najmu, ustalenia obowiązków w zakresie napraw lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z najemcami zwalnającymi lokale mieszkalne określa się na podstawie przepisów wskazanych w § 41 ust. 3 Statutu.

IV. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

§ 45

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych Ustawą i niniejszym Statutem.

§ 46

Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych Ustawą i niniejszym Statutem.

§ 47

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają odpowiednio członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub najemcę, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 48

Do dnia 31 grudnia 2012 roku na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, po dokonaniu przez członka spłaty przypadającej na lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa oraz spłaty zadłużenia z tytułu opłat określonych w §65 Statutu, spółdzielnia jest obowiązana dokonać przekształcenia przysługującego prawa typu lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w przypadku gdy:

- a) spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama lub jej poprzednicy prawni budynek, w którym znajduje się lokal objęty żądaniem, albo
- b) lokal znajduje się w budynku położonym na nieruchomości, dla której nie został określony przedmiot odrębnej własności lokali na podstawie właściwej uchwały Zarządu, lub uchwała została zaskarżona.

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

§ 49

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

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa (jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków),
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu a wskazanych w § 65 Statutu.

§ 50

Wpłat o których mowa w § 49 członek zobowiązany jest dokonać w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu.

§ 51

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 49 pkt. 2, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

§ 52

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w § 49, jeżeli brak jest osób uprawnionych tj. małżonka, dzieci i innych osób bliskich którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na ich własność lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie dokonuje się rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 53

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

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

§ 54

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu a wskazanych w § 65 Statutu .

§ 55

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 54 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 56

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

3. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,

§ 57

Na pisemne żądanie członka, albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich:

- 1) spłaty przypadającej na miejsca postojowe części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie stanowiska na rzecz Spółdzielni a wskazanych w § 65 Statutu .

§ 58

Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego dotyczy także przeniesienia poniesionych nakładów rzeczowych i udziału we współwłasności nieruchomości.

4. (uchylony)

§ 59

(uchylony)

§ 60

(uchylony)

§ 61

(uchylony)

§ 62

(uchylony)

V. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 63

1. Członek Spółdzielni powinien używać lokal zgodnie z celami określonymi odpowiednio w przydziale, umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali.
2. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni powinna używać lokal zgodnie z celem określonym w umowie najmu, umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu własnościowego.
3. Zmiana przeznaczenia lokalu lub jego części stanowiącego własność Spółdzielni wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i właściwych organów administracji samorządu terytorialnego.
4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania przez inne osoby z całości lub części z lokalu mieszkalnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 64

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i dokonywania napraw wewnątrz lokali określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 65

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak, jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania oraz wydatki obejmują w szczególności koszty administrowania i zarządzania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii elektrycznej oraz gazu, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz wydatki, o których mowa w ust. 3 i 4, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych

do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

7. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mają obowiązek uiszczania opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych utworzony przez Spółdzielnię.
8. Członkowie Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeśli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
9. Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów. Od chwili postanowienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty za użytkowanie lokalu.

§ 66

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 65 Statutu jest ustalana przez Radę Nadzorczą na podstawie zatwierdzonego planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku, w skali wyodrębnionej nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa Regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien m.in. określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, liczba lokali, a w przypadku dostawy mediów wskazania urządzeń pomiarowych, jeżeli one występują lub inna jednostka obliczeniowa, której stosowanie określają odrębne przepisy. Wysokość opłat za użytkowanie lokali oraz wysokość wpłat za fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza.
3. W Spółdzielni obowiązuje dla wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych jednakowy sposób pomiaru zużycia wody ciepłej i zimnej to jest za pomocą wodomierzy.
4. W Spółdzielni obowiązuje dla wszystkich lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach jednakowy sposób pomiaru podziału kosztów zużycia ciepła to jest za pomocą podzielników kosztów centralnego ogrzewania.
5. Lokale nieopomiarowane w sposób podany w ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu, są obciążane opłatą ryczałtową, nie podlegającą rozliczeniu.
6. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a faktycznymi przychodami z opłat, o których mowa w § 65 Statutu ust. 1-4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 67

1. Opłaty, o których mowa w § 65 Statutu powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) za centralne ogrzewanie lub wodę rozliczane są w terminach ustalanych przez Zarząd.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby obowiązane do ich uiszczenia, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
- ²¹ W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby obowiązane do ich uiszczenia, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
- ²² Zmiana wysokości opłat, o której mowa w ust. 2 i ust. 2¹ wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
5. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem protokolarnego zwrotu lokalu do Spółdzielni.
6. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki, chyba że Walne Zgromadzenie ustali inną wysokość lub inny sposób naliczania odsetek.
7. Za opłaty, o których mowa w § 65 ust. 1-4 Statutu, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Spółdzielnia może dokonać umorzenia naliczonych odsetek za nieterminowe wnoszenie opłat czynszowych, spłaty kredytów mieszkaniowych oraz z innych tytułów.
Obowiązują następujące zasady:
 - 1) w sytuacjach szczególnie uzasadnionych tj. bardzo trudną sytuacją materialną, finansową, zdrowotną użytkownika lokalu, Rada Nadzorcza uchwałą może umorzyć 100% naliczonych odsetek,
 - 2) umorzenia naliczonych odsetek do kwoty 5000 złotych może dokonać uchwałą Zarząd spółdzielni,
 - 3) umorzenia naliczonych odsetek powyżej kwoty 5000 złotych może dokonać uchwałą Rada Nadzorcza,
 - 4) na każdym sprawozdawczym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Rada Nadzorcza i Zarząd obligatoryjnie składają sprawozdanie z dokonanych umorzeń naliczonych odsetek.
9. Spółdzielnia ma obowiązek umożliwić każdemu użytkownikowi lokalu sprawdzenie za pośrednictwem Internetu salda z tytułu wnoszonych opłat za posiadany lokal mieszkalny, użytkowy, garaż.
10. Na wniosek członka, Spółdzielnia ma obowiązek przesłać na jego internetową elektroniczną skrzynkę pocztową e-mail następujące dane i informacje:
 - 1) zawiadomienie o wysokości opłat za lokal do którego posiada tytuł prawny,
 - 2) rozliczenie za bieżące zużycie wody w okresach rozliczeniowych za lokal do którego posiada tytuł prawny,
 - 3) informację o wysokości nadpłat i dopłat za lokal do którego posiada tytuł prawny w związku z rozliczeniem kosztów i przychodów zużycia wody za okres roku kalendarzowego,
 - 4) zestawienie rzeczowe i finansowe z wykonania i zatwierdzenia planu remontów nieruchomości, do której posiada tytuł prawny,
 - 5) rozliczenie kosztów i przychodów w dwunastomiesięcznym okresie rozliczeniowym za zużycie ciepła przez lokal, do którego posiada tytuł prawny.Dane i informacje określone w pkt 1-5 Spółdzielnia przekazuje członkowi po złożeniu przez niego oświadczenia zawierającego internetowy elektroniczny adres e-mail, a także po podaniu adresu do korespondencji.

Ponadto członek Spółdzielni w oświadczeniu potwierdza, że uznaje za skuteczne zawiadomienia Spółdzielni przesłane na internetową elektroniczną skrzynkę pocztową e-mail, dane i informacje określone w pkt 1-5.

§ 68

Szczegółowe obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VI. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 69

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 34 Statutu,
 - 7) likwidacji lub upadłości Spółdzielni,
 - 8) utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, w stosunku do przystępujących do niej współwłaścicieli.
2. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu złożenia wypowiedzenia. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tych tytułów. Powyższe dotyczy także członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 70

(uchylony)

§ 71

(uchylony)

§ 72

(uchylony)

§ 73

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia śmierci, a gdy chodzi o osobę prawną- ze skutkiem od dnia jej ustania.
2. (uchylony)
3. Skreślenia, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 74

(uchylony)

1. Skutki ustania członkostwa

§ 75

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.
3. Za okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego Spółdzielni przysługuje odszkodowanie.

2. Rozliczenie po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu

§ 76

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej równowartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Określenie wartości rynkowej lokalu następuje na zasadach określonych w dziale IV rozdział 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2004 Nr 261 poz. 2603 ze zm.).
3. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.
4. Z wartości rynkowej lokalu oraz udziałów Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne z tytułu nie wniesionych opłat związanych z używaniem lokalu w tym wynikających także z postępowania sądowego lub egzekucyjnego, a także innych należności przysługujących Spółdzielni a związanych z lokalem m.in. z tytułu kosztów odnowienia lokalu, kosztów ustalenia wartości rynkowej, kosztów przeprowadzenia przetargu itp.
5. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu nie wniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz obciążenia hipoteką.
6. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej oraz udziałów jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 75 ust. 1, i wydanie go Spółdzielni. Należność, po dokonaniu potrąceń, wypłacana jest w terminie 30 dni od uzyskania przez Spółdzielnię wymaganej kwoty od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 77

1. W razie ustania członkostwa, po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i braku osób, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu, jak również w przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część według ich wartości

nominalnej, po wpłaceniu ich przez następcę w terminie i na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.

§ 78

Zwrot wpłat dokonanych na udziały następuje łącznie z wypłatą równowartości lokalu po ustaniu członkostwa i wygaśnięciu prawa.

§ 79

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i wartości rynkowej prawa oraz z tytułu wypłaty udziałów określa Rada Nadzorcza w Regulaminie.

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 80

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, zwane w treści Statutu: Walnym Zgromadzeniem, które jest podzielone na części,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) (uchylony)
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wybrani zostają kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, z uwzględnieniem § 95 ust.9 Statutu W przypadku otrzymania równej ilości głosów przez członków na ostatnie miejsca mandatowe, zarządza się losowanie.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzenia organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na podstawie Statutu.
6. Spółdzielnia, w zakresie określonym w ust. 1 pkt. 2 i 3 niniejszego paragrafu obligatoryjnie:
 - a) zaświadcza na piśmie o dokonaniu wyboru określonej osoby do organu spółdzielni w oparciu o uchwałę organu dokonującego wyboru i przekazuje w/w zaświadczenie niezwłocznie osobie wybranej,
 - b) po zakończeniu członkostwa w organie spółdzielni, przekazuje każdej osobie zaświadczenie o udziale w danym organie,
 - c) prowadzi odrębne rejestry członków każdego organu spółdzielni w poszczególnych kadencjach.
7. (uchylony)

1. Walne Zgromadzenie

§ 81

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, gdy liczba członków przekroczyła 500.
2. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia obejmują członków Spółdzielni uprawnionych do lokali mieszkalnych oraz użytkowych, położonych terytorialnie najbliżej siebie, związanych wspólnotą interesów w określonym zespole nieruchomości. W części Walnego Zgromadzenia

- powinni brać udział członkowie zamieszkali na terenie danej administracji osiedla.
3. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia (podział na poszczególne administracje) oraz liczbę części ustala Rada Nadzorcza, z uwzględnieniem §81 ust.2 Statutu.
 4. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby małoletnie i osoby ubezwłasnowolnione biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnictwo pod rygorem nieważności winno być udzielone na piśmie i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Nie można być pełnomocnikiem więcej niż jednego członka Spółdzielni. Członek Zarządu nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
 5. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustalonym zaliczeniem.
 6. W Walnym Zgromadzeniu (jego części) mają prawo uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej, projektodawcy uchwał oraz z głosem doradczym przedstawiciele Związków Rewizyjnych, Krajowej Rady Spółdzielczej, innych związków, a także zaproszeni przez Zarząd Spółdzielni goście i eksperci. (zmiana)
 7. Kandydaci do Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia kiedy przeprowadzane są wybory z prawem do głosu jedynie tej części do której należą.

§ 82

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych Rady Nadzorczej i Zarządu i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego 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 jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału albo likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 14) ustalanie odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat za użytkowanie lokali i nieruchomości,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) podejmowanie uchwały w sprawie składu ilościowego Rady Nadzorczej danej kadencji, na rok

- przed Walnym Zgromadzeniem w którym odbywają się wybory,
- 17) ustalanie zasad podziału majątku polikwidacyjnego,
 - 18) podejmowanie uchwał kierunkowych o zamierzeniach inwestycyjnych,
 - 19) podejmowanie uchwał dotyczących zaliczania dokonanych po 23.04.2001 r. wpłat na poczet przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu na fundusz remontowy,
 - 20) uchwalanie Regulaminów Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia.

§ 83

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w ciągu 6-ciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie (Nadzwyczajne) może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie (Nadzwyczajne) na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia (Nadzwyczajnego) powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia, to Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 84

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia (jego części) zawiadamia się członków Spółdzielni na piśmie, co najmniej 21 dni przed wyznaczonym terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia – jego pierwszej części, poprzez wywieszenie pisemnych zawiadomień w siedzibie Spółdzielni oraz w budynkach poszczególnych administracji, a także poprzez potwierdzone protokołem wrzucenie pisemnych zawiadomień do skrzynek pocztowych przypisanych do lokali mieszkalnych.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni oraz w prasie lokalnej.

§ 85

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie i Statucie.

§ 86

1. Walne Zgromadzenie (jego części) są zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
3. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni, także głosowania absolutorium dla członków Zarządu. Na żądanie jednej piątej liczby uprawnionych, obecnych na Walnym Zgromadzeniu (jego części), zarządza się

- głosowanie tajne na tej części również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu (jako całości).
 5. W sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku i zaspokojenia zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, podziału Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
 6. W sprawie zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały wymagana jest zwykła większość głosów bez względu na liczbę obecnych członków.
 7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
 8. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów „za” i „przeciw”, uchwałę uznaje się za nie podjętą.
 9. Wyniki głosowania z części Walnego Zgromadzenia ogłasza Przewodniczący Zebrania lub Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej,
 10. Wyniki głosowań poszczególnych części Walnego Zgromadzenia sumowane są przez Komisję Główną w skład której wchodzi: Przewodniczący oraz Sekretarze wszystkich części Walnego Zgromadzenia, w terminie 7 dni od zakończenia ostatniej części. Jednocześnie następuje potwierdzenie, które uchwały zostały podjęte (uzyskały wymaganą większość głosów), a które nie zostały podjęte. Ze wskazanych czynności sporządza się protokół, który stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia. Posiedzenie Komisji Głównej jest ważne gdy stawi się co najmniej połowy jej członków. Komisja Główna wybiera ze swego grona Przewodniczącego.

§ 87

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wygaśnięcia prawa, wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

§ 88

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia jego części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.
2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Zarządu Spółdzielni, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia jego pierwszej części.
3. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem jego pierwszą częścią. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Członkowie mają prawo załączyć pisemne uzasadnienie do zgłoszonych projektów uchwał oraz uzasadnienie do spraw zgłoszonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia, które obligatoryjnie powinny zostać przedstawione podczas obrad Walnego Zgromadzenia,

- jego części.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zgłaszanie poprawek do wyłożonych projektów uchwał uważa się za projekt kolejnej uchwały w danej sprawie. Zgłaszanie poprawek do uchwał w trakcie Walnego Zgromadzenia – jego części nie jest dopuszczalne.
 5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu (każdej jego części) projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 89

1. Obrady części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który zarządza wybór Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie wybiera spośród zgromadzonych i uprawnionych członków Prezydium Walnego Zgromadzenia (danej części) w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor, może również w każdej chwili dokonać ich zmiany.
3. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. Uchwały podejmowane na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia powinny być podpisane przez przewodniczącego i sekretarza każdej z części Walnego Zgromadzenia wraz z podaniem wyników głosowania.

§ 90

1. Członkowie Walnego Zgromadzenia jego części obecni na Zgromadzeniu wybierają w głosowaniu jawnym ze swego grona:
 - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, w składzie od 3 do osób, której zadaniem jest:
 - a) sprawdzenie czy listy obecności członków na Walnym Zgromadzeniu są kompletne oraz zbadanie ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków - osoby prawne,
 - b) dokonywanie, na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia jego części, obliczania wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania jawnego lub tajnego,
 - 2) Komisję Wyborczą, w składzie od 3 do 5 osób, - jeżeli przeprowadza się wybory do Rady Nadzorczej,
 - 3) Komisję uchwał i wniosków,
 - 4) inne komisje w miarę potrzeby.
2. W przypadku nie powołania którejkolwiek z wyżej wymienionych Komisji jej obowiązki wykonuje Prezydium.
3. Do czasu wyboru pełnego składu Prezydium obsługę głosowania zapewnia administracja Spółdzielni. Po wyborze Prezydium do czasu powołania Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Prezydium wykonuje obsługę głosowania lub Przewodniczący zarządza wykonywanie tych czynności przez administrację Spółdzielni.

§ 91

1. Każda Komisja wybiera ze swego grona: przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
2. Z czynności komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza, przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia - jego części.

3. Przewodniczący komisji lub ich zastępcy składają Walnemu Zgromadzeniu jego części sprawozdania z czynności komisji.

§ 92

1. Obrady Walnego Zgromadzenia – jego części prowadzi Przewodniczący. W miarę potrzeby Przewodniczący może wyznaczyć do dalszego przewodniczenia obradom innego członka Prezydium. Po rozpoczęciu obrad Walnego Zgromadzenia Przewodniczący lub osoba przez niego upoważniona odczytuje listę udzielonych pełnomocnictw.
2. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia – jego części otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń do udziału w dyskusji na piśmie – z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. W sprawach formalnych dotyczących przebiegu obrad Przewodniczący wydaje ustne zarządzenia:
 - a) Przewodniczący ma prawo wyznaczyć czas poszczególnych przemówień w dyskusji, zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos, chyba że członkowie postanowią inaczej,
 - b) Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała, chyba że członkowie postanowią inaczej.
5. Zarządzenie Przewodniczącego może być uchylone przez członków w drodze głosowania.
6. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - a) głosowania bez uprzedniej dyskusji,
 - b) przerwania lub zakończenia dyskusji,
 - c) zamknięcia listy mówców,
 - d) ograniczenia czasu przemówień,
 - e) zarządzenia przerwy w obradach,
 - f) kolejności rozpatrywania spraw porządku obrad,
 - g) uchylenia zarządzenia przewodniczącego.W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
7. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu – jego części mogą zgłaszać oświadczenia na piśmie do protokołu.

§ 93

1. Po wysłuchaniu wypowiedzi referenta, Przewodniczący zarządza głosowanie nad projektami uchwał, zgłoszonych zgodnie z wymogami Statutu.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych jakie projekty uchwał wpłynęły i ustala kolejność głosowania.
3. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu z wykonania zaleceń polustracyjnych oraz sprawozdania Rady Nadzorczej.
4. W sprawie absolutorium odbywa się głosowanie tajne i oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu Spółdzielni.
5. Głosujący za udzieleniem absolutorium stawia znak X w kratce przy wyrazie TAK znajdującym się przy nazwisku członka Zarządu. Głosujący przeciw udzieleniu absolutorium stawia znak X w kratce przy wyrazie NIE znajdującym się przy nazwisku

członka Zarządu.

§ 94

1. Komisja Wyborcza powoływana jest gdy porządek obrad przewiduje przeprowadzenie wyborów.
2. Komisja Wyborcza wybrana podczas Walnego Zgromadzenia każdej części przygotowuje listy kandydatów.

§ 95

1. Kandydatów do Rady Nadzorczej mogą zgłosić członkowie spółdzielni, z podpisami poparcia co najmniej 10 członków Spółdzielni, w terminie do 15 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenia należy dokonać w formie pisemnej na adres spółdzielni wraz z pisemną zgodą członka na kandydowanie. Zgłoszenie powinno zawierać imię i nazwisko oraz adres osoby zgłaszającej. Zgłoszenia dokonane z uchybieniem w/w terminu oraz zgłoszenia dokonane na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia są bezskuteczne.
2. Zarząd Spółdzielni sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, zgłoszonych zgodnie z §95 ust. 1 Statutu i przekazuje ją Komisjom Wyborczym wybranym na poszczególnych częściach w celu sprawdzenia poprawności listy i rozpoczęcia procedury głosowania.
3. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona wszystkich kandydatów zgłoszonych prawidłowo.
4. Karty wyborcze wręcza uprawnionym i obecnym członkom Komisja Wyborcza na podstawie listy obecności.
5. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
6. Głosujący na kandydata stawia znak X w kratce przy wyrazie TAK znajdującym się przy nazwisku kandydata.
7. Głos jest nieważny jeżeli:
 - a) karta wyborcza jest przekreślona,
 - b) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk kandydatów niż ogłoszona przez Komisję Wyborczą,
 - c) oddano głos na większą ilość kandydatów niż ustalona liczba członków Rady Nadzorczej.
8. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna na sali obrad a przewodniczący tej Komisji ogłasza wyniki wyborów w danej części.
9. Wybory do Rady Nadzorczej odbywają się na następujących zasadach:
 - a) dla każdej części Walnego Zgromadzenia przypada określona ilość mandatów w Radzie Nadzorczej. Łączna ilość mandatów w Radzie Nadzorczej wybierana na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia wynosi 13. Ilość członków Rady Nadzorczej wybieranych na każdej części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza proporcjonalnie do ilości członków zaliczonych w trybie §81 ust.3 Statutu, do danej części Walnego Zgromadzenia. W pierwszej kolejności dzieli się ogólną liczbę członków spółdzielni przez 13 ustalając ilość członków na jaką przypada 1 mandat w Radzie, a następnie do każdej części Walnego Zgromadzenia przydziela się ilość mandatów w Radzie Nadzorczej proporcjonalnie do ilości członków zaliczonych do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Związane z poszczególnymi częściami Walnego Zgromadzenia mandaty w Radzie Nadzorczej obejmą kandydaci, którzy uzyskają największą liczbę głosów na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia (z uwzględnieniem zasady, iż z danej części Walnego Zgromadzenia może zostać wybranych do Rady tylko taka ilość kandydatów, która odpowiada ilości mandatów

- przydzielonych dla danej części Walnego),
- b) jeżeli Walne Zgromadzenie w oparciu o §82 ust.16 dokona ustalenia składu ilościowego Rady Nadzorczej w wielkości przekraczającej 13 członków (tj. 14), to mandat ten obejmie kandydat, którzy uzyska w wyborach najwyższą ilość głosów, sumowaną ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
- W podsumowaniu nie bierze się pod uwagę członków którzy zostali wybrani do Rady Nadzorczej, zgodnie z §95 ust.9 lit. a).
10. Jeżeli nie można wybrać członka Rady Nadzorczej w sposób wskazany w ust. 9 niniejszego paragrafu, ze względu na otrzymanie równej ilości głosów, dokonuje wyboru spośród tych kandydatów w drodze losowania Komisja, w trybie określonym w §86 ust.10 Statutu.
11. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 96

1. Walne Zgromadzenie może odwołać, większością 2/3 głosów, ze składu Rady Nadzorczej Członka, który:
- a) uchyła się od uczestniczenia w pracach Rady,
 - b) opuścił bez pisemnego usprawiedliwienia więcej niż 4 posiedzenia Rady i Komisji,
 - c) swoim postępowaniem rażąco narusza Statut Spółdzielni oraz zasady współżycia społecznego,
 - d) prowadzi działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Przy głosowaniu w sprawie odwołania Członka Rady Nadzorczej tryb przewidziany dla wyboru Członka Rady stosuje się odpowiednio.

§ 97

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte postanowieniami Statutu rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia, jego części zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.
2. Decyzje Prezydium Walnego Zgromadzenia, jego części zapadają większością głosów Członków Prezydium.

§ 98

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia, jego części.

§ 99

1. Z obrad części Walnego Zgromadzenia sporządzane są protokoły, które podpisuje przewodniczący i sekretarz części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły części Walnego Zgromadzenia oraz protokół sumowania głosów w trybie §86 ust.10 Statutu, łącznie stanowią protokół Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły przechowuje Zarząd, co najmniej przez dziesięć lat.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
5. Protokoły z części Walnego Zgromadzenia powinny być obligatoryjnie sporządzone, podpisane przez Przewodniczących oraz Sekretarzy części Walnego Zgromadzenia w terminie 7 dni od daty przeprowadzenia poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
6. Zmiana Statutu spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.

2. Rada Nadzorcza

§ 100

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 101

1. Rada Nadzorcza składa się z 13 do 14 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 letniej kadencji.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

§ 102

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 103

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany. Kadencja kończy się z dniem zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym dokonywane są wybory. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) odwołania pełnomocnictwa przez osobą prawną,
- 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 5) nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Południe”.

§ 104

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił przed upływem kadencji, do Rady Nadzorczej wchodzi kolejny kandydat który uzyskał największą ilość głosów.

Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji danej Rady Nadzorczej.

§ 105

Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu – jego częściom.

§ 106

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych (bilansów), wybór biegłego rewidenta,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli dotyczących bieżącej działalności spółdzielni,
 - d) Rada Nadzorcza ma obowiązek na każdym sprawozdawczym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni (jego części) przedstawić sprawozdanie z kontroli, które przeprowadziła w spółdzielni w minionym roku sprawozdawczym. Sprawozdanie obligatoryjnie musi zawierać zakres przeprowadzonej kontroli,

przebieg kontroli.

- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach.
Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych;
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu, wynagrodzeń i premii dla etatowych członków Zarządu,
- 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków i remonty,
- 12) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji budowlanych,
- 13) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i uchwalania wysokości opłat za użytkowanie lokali; mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- 15) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 16) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- 17) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 18) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
- 19) (uchylony)
- 20) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale,
- 21) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni, przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny, nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 22) uchwalanie innych regulaminów w zależności od potrzeb Spółdzielni,
- 23) zatwierdzanie planów inwestycyjnych,
- 24) ustalanie dodatkowych opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
- 25) obowiązek przeprowadzenia głosowania nad odwołaniem członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
Głosowanie odbywa się na pierwszym posiedzeniu po zakończeniu obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 107

1. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza ma prawo żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
2. Prawo do wglądu we wszystkie dokumenty, księgi i sprawozdania przysługuje Radzie

Nadzorczej jako organowi kolegialnemu oraz poszczególnym jej członkom.

3. Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do przestrzegania tajemnicy służbowej w zakresie uzyskanych informacji dotyczących wewnętrznych dokumentów Spółdzielni, a w szczególności umów, których treść powinna pozostać poufna (tajemnica handlowa) oraz dokumentów; które Spółdzielnia pozyskuje od jednostek zewnętrznych, np. z samorządu terytorialnego, a zawierające pisemne pouczenie o ich poufności.
4. Członek Rady Nadzorczej obowiązany jest przestrzegać przepisów o ochronie danych osobowych w zakresie uzyskanych w związku z pełnioną funkcją, danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni.
5. Przebieg obrad Rady Nadzorczej może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym osoby biorące udział w posiedzeniu powinny być uprzedzone. Decyzje w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
6. Członkowi Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie miesięczne w wysokości ustalonej w Statucie.

§ 108

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, w miarę potrzeby nie rzadziej jednak niż raz na kwartał.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca zwołuje posiedzenia Rady Nadzorczej także na wniosek:
 - 1/3 członków Rady Nadzorczej,
 - Zarządu.
3. Posiedzenie takie powinno być zwołane w terminie 4 tygodnie od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Każdy członek Rady Nadzorczej ma prawo wnieść sprawę do porządku obrad najbliższego posiedzenia plenarnego Rady, zgłaszając ją na piśmie do przewodniczącego lub Prezydium Rady Nadzorczej. Zgłoszona sprawa zostaje umieszczona w porządku obrad najbliższego posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej.

§ 109

1. O czasie, miejscu i porządku obrad posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej jej członkowie i Zarząd zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia.
2. Do zawiadomień obligatoryjnie dołącza się: projekty uchwał i wniosków oraz inne materiały w sprawach, które mają być rozpatrywane przez Radę.
3. Jeżeli w porządku obrad znajduje się sprawa dotycząca wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków oraz o wygaśnięciu prawa do lokalu, o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej, która ma podjąć decyzję w tej sprawie zawiadamia się zainteresowanego członka Spółdzielni, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia z podaniem informacji o prawie członka do składania wyjaśnień. Jeżeli zainteresowany członek, prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć sprawę bez jego udziału.

§ 110

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej obowiązani są brać udział wszyscy członkowie Rady. Członkowie, którzy nie wzięli udziału w posiedzeniu Rady Nadzorczej powinni usprawiedliwić nieobecność.
2. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej, Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku,

w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne osoby na pisemne zaproszenie.

§ 111

1. Rada Nadzorcza zdolna jest do podejmowania uchwał przy obecności, co najmniej połowy liczby członków Rady.
2. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podane do wiadomości członkom Rady, co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady w formie pisemnej łącznie z projektami uchwał.
3. Rada Nadzorcza może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odłożyć ich rozpatrzenie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów.

§ 112

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej prowadzi przewodniczący Rady lub jego zastępca, stwierdzając prawidłowość zwołanego zebrania i jego zdolność do podejmowania uchwał.
2. Po przedstawieniu przez referentów sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad i uzyskaniu w tym zakresie wyjaśnień przedstawicieli Zarządu, opinii właściwych komisji Rady lub rzeczoznawców, przewodniczący otwiera, dyskusję udzielając uczestnikom posiedzenia głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Głosowania mogą zostać przeprowadzone także po rozpatrzeniu kilku punktów porządku obrad.
4. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się, za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania.
5. Wnioski i oświadczenie do protokołu mogą być zgłaszane ustnie lub pisemnie. Na zarządzenie przewodniczącego wnioski i oświadczenia należy składać na piśmie.

§ 113

1. W razie, gdy temat obrad wymaga podjęcia uchwały, przewodniczący posiedzenia poddaje zgłoszone wnioski i projekty uchwał pod głosowanie.
2. Członek Rady Nadzorczej nie uczestniczy w głosowaniu nad uchwałą w sprawie osobiście go dotyczącej.
3. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu oraz wyboru osób na funkcje Przewodniczącego, jego zastępcy, sekretarza i Przewodniczących stałych komisji. Na żądanie jednej dziesiątej obecnych na posiedzeniu członków Rady Nadzorczej, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach, oraz na wniosek 1/10 członków Rady Nadzorczej obecnych na posiedzeniu Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek przeprowadzić głosowanie imienne.

§ 114

1. Z obrad Rady Nadzorczej spisuje się protokół, w ciągu 14 dni. Wyżej wymieniony protokół podpisuje czytelnie Przewodniczący Zebrania i Sekretarz Rady Nadzorczej, parafując każdą ze stron, niezwłocznie po spisaniu protokołu.
2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i innych, w których członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
3. Protokół zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
4. Rada Nadzorcza prowadzi rejestr swoich uchwał.

5. Protokoły trwale zabezpieczone przechowuje Zarząd w siedzibie Spółdzielni, przez okres co najmniej 10 lat.

§ 115

1. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu Spółdzielni w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów spełniających kryteria ustalone przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza określa kwalifikacje fachowe i inne warunki wymagane od kandydata na członka Zarządu oraz sposób udokumentowania.
3. Umotywowane wnioski kandydatów wraz z dokumentacją potwierdzającą spełnienie wymagań kwalifikacyjnych przyjmuje Przewodniczący Rady Nadzorczej.
4. Po zgłoszeniu kandydatur przewodniczący ustala ostateczną listę kandydatów i zarządza wybranie 3 – osobowej Komisji Skrutacyjnej dla przeprowadzenia wyborów.
5. Komisja Skrutacyjna sporządza listę kandydatów na członków Zarządu, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
6. Wybory członków Zarządu przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej.

§ 116

1. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji skrutacyjnej.
2. Głosujący na kandydata stawia znak X w kratce przy wyrazie TAK znajdującym się przy nazwisku kandydata.
3. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk na złożonej do urny karcie niż liczba miejsc w składzie Zarządu,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona.
4. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna w sali, w której przeprowadzono głosowanie. Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej ogłasza wyniki głosowania.
5. Do Zarządu wchodzi kandydat lub kandydaci, którzy kolejno otrzymali największą ilość głosów.

§ 117

Odwołanie członka Zarządu przez Radę Nadzorczą jest możliwe w każdym czasie, ale wymaga uzasadnienia.

§ 118

W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zwieszeniu na okres pełnienia funkcji członka Zarządu. Po zakończeniu okresu oddelegowania członkostwo w Radzie zostaje automatycznie przywrócone.

§ 119

1. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady. Posiedzeniu temu przewodniczy jeden z członków nowo wybranej Rady Nadzorczej.

2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego, Sekretarza i Przewodniczących Stałych Komisji Rady Nadzorczej, w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów.
3. Po zgłoszeniu kandydatur Przewodniczący Zebrania ustala ostateczną listę kandydatów i zarządza wybranie 3-osobowej Komisji Skrutacyjnej dla przeprowadzenia wyborów.
4. Komisja Skrutacyjna sporządza listę kandydatów na funkcje wymienione w ust. 2, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
5. Wybory na funkcje wymienione w pkt. 2 przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej.
6. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej.
7. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
8. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna w Sali, w której przeprowadzono głosowanie.
9. Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej ogłasza wyniki głosowania.
10. Przeprowadza się odrębne głosowania na każdą funkcję wymienioną w ust. 2.

§ 120

1. Prezydium Rady Nadzorczej stanowi, co najmniej: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz. Skład osobowy może być poszerzony uchwałą Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest koordynowanie prac Rady Nadzorczej, jej komisji, wykonywanie czynności zleconych przez Radę.
3. Do zakresu działania Prezydium Rady Nadzorczej należy:
 - a) ustalanie porządku obrad Rady,
 - b) wyznaczenie referentów spraw, które mogą być przedmiotem obrad Rady,
 - c) ustalanie terminów posiedzeń Rady.
4. Posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub jego zastępca.
5. Dokumenty sporządzane przez Prezydium Rady Nadzorczej oraz korespondencje wysyłane w imieniu Rady Nadzorczej podpisuje przewodniczący Rady lub jego zastępca oraz sekretarz.
6. Z posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej sporządza się protokoły, które podpisuje przewodniczący Rady lub jego zastępca i sekretarz.

§ 121

1. Komisje Rady Nadzorczej składają się z 3 - 4 osób powołanych przez Radę spośród jej członków. Przewodniczących Komisji wybiera Rada Nadzorcza.
2. Komisje wybierają ze swego grona zastępcę przewodniczącego i sekretarza.

§ 122

1. Rada Nadzorcza może dokonywać zmiany w składzie Komisji.
2. Komisja lub prezydium Rady Nadzorczej mogą wystąpić do Rady o odwołanie członka Komisji, który nie uczestniczy w posiedzeniach Komisji lub nie bierze udziału w jej pracach.

§ 123

1. Komisje działają na polecenie Rady Nadzorczej w oparciu o ich plan pracy.
2. W przypadku nie zwołania posiedzenia Komisji w terminie 14 dni od daty uchwały Rady Nadzorczej polecającej wykonanie określonego zadania, posiedzenie Komisji zwołuje obligatoryjnie Zastępca Przewodniczącego Komisji. W przypadku nie wywiązania się z powyższego obowiązku, posiedzenie Komisji zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej

lub Zastępca Przewodniczącego Rady.

3. Sprawozdania i wnioski przewodniczący Komisji (ich zastępcy) przedkładają do rozpatrzenia Radzie Nadzorczej.
4. Uchwały Komisji mają charakter opiniodawczy i są podstawą do podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą.
5. Komisje Rady Nadzorczej współpracują ze sobą i w miarę potrzeby odbywają wspólne posiedzenia.
6. Pracami Komisji kieruje jej przewodniczący a w razie jego nieobecności – zastępca.

§ 124

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać w miarę potrzeby inne Komisje stałe lub czasowe, ustalając zakres ich działania.

§ 125

Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 126

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną i usługową wobec Spółdzielni, a także występować jako dostawcy mediów, członkowie władz podmiotów gospodarczych dostarczających media.
2. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby pozostające w związku małżeńskim z osobami będącymi we władzach podmiotów gospodarczych wymienionych w ust.1
3. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności.

§ 127

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej, a także zajmujące się działalnością wyszczególnioną w § 126 ust. 1.

§ 128

Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy. O winie zdecyduje Sąd niezawisły.

§ 129

Raz na kwartał Zarząd Spółdzielni przedstawia Radzie Nadzorczej informację o łącznej wysokości zadłużenia wszystkich członków Rady Nadzorczej oraz Zarządu, z tytułu opłat za użytkowanie lokali, spłaty kredytów mieszkaniowych oraz z innych tytułów wobec spółdzielni.

§ 130

1. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz komisjach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na

ilość posiedzeń w miesiącu, ustalone w oparciu o kwotę bazową, stanowiącą 22,4 % minimalnego wynagrodzenia, określonego odrębnymi przepisami z uwzględnieniem następujących wskaźników:

- a) Przewodniczący – 1,5,
 - b) Zastępca Przewodniczącego – 1,4,
 - c) Sekretarz – 1,3,
 - d) Przewodniczący stałych komisji – 1,3,
 - e) członkowie Rady Nadzorczej – 1.
2. Członek Rady Nadzorczej nie otrzymuje wynagrodzenia określonego w statucie w przypadku nieobecności w posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej licząc od trzeciej nieobecności w posiedzeniu w roku kalendarzowym z zachowaniem prawa do wynagrodzenia z tytułu uczestnictwa osobistego w posiedzeniach

4. Zarząd

§ 131

- 1) Zarząd składa się z 3 członków wybranych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, tj. Prezesa Zarządu, Zastępcy Prezesa Zarządu oraz Głównego Księgowego Spółdzielni. Członkowie Zarządu winni pozostawać w stosunku zatrudnienia w Spółdzielni.
- 2) Kandydat na członka Zarządu winien spełniać wymagania fachowe i inne określone przez Radę Nadzorczą, w szczególności zachować pełną dyspozycyjność i zaangażowanie w sprawy spółdzielni.
- 3) W skład Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące wspólnikami lub członkami władz (np. Zarządu, Rady Nadzorczej) w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną i usługową wobec Spółdzielni, a także występować jako dostawcy mediów, członkowie władz podmiotów gospodarczych dostarczających media.
- 4) W skład zarządu nie mogą wchodzić osoby pozostające w związku małżeńskim z osobami będącymi we władzach podmiotów gospodarczych wymienionych w ust. 4.
- 5) W przypadku naruszenia zakazu konkurencji przez członka Zarządu, Rada Nadzorcza odwołuje określoną osobę z funkcji członka Zarządu.
- 6) Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu.
- 7) Rada Nadzorcza może odwołać tego członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.

§ 132

- 1) Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy, w zależności od powierzonego stanowiska, na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy.
- 2) Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
- 3) Członek Zarządu może być zawieszony w czynnościach przez Radę Nadzorczą, o ile jego działanie jest sprzeczne z przepisami prawa, statutu lub świadczy o niewykonaniu uchwał Walnego Zgromadzenia i uchwał Rady Nadzorczej, gdy te są zgodne z przepisami prawa. O zawieszeniu należy powiadomić członka Zarządu niezwłocznie na piśmie z podaniem przyczyny zawieszenia.
- 4) Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

§ 133

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów o budowę i użytkowanie lokali oraz umów o ustanowienie i zbycie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów innej działalności,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia oraz udzielanie zaliczek i gwarancji w granicach upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą,
 - 8) współdziałanie z organami Gminy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw i ustanawianie pełnomocników.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 134

1. Zarząd wieloosobowy pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 135

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego przez Zarząd upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni, osoby upoważnione do ich składania, umieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne, skierowane do Spółdzielni a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 136

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 137

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego, zobowiązana jest do ewidencjonowania zdarzeń gospodarczych na osobnych kontach poszczególnych nieruchomości, a w przypadku nieruchomości wielobudynkowych, odrębnie dla każdego budynku.
2. Różnica między kosztami, a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
3. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane innymi środkami finansowymi.
4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości najwyższej sumy zobowiązań oznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia.
5. 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 członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
6. Uchwałę w sprawie podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, podejmuje Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 138

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - fundusz udziałowy,
 - fundusz zasobowy,
 - fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - fundusz remontowy,
 - zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 określa Rada Nadzorcza w regulaminie, lub przepisy odrębne.
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości, a w przypadku nieruchomości wielobudynkowej odrębnie dla każdego budynku:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
 - b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.
5. Ewidencje, o których mowa w paragrafie poprzedzającym są jawne dla członków, osób nie będących członkami, którym przysługują własnościowe prawa do lokali oraz dla właścicieli lokali nie będących członkami.
6. Każda nieruchomość posiada odrębny fundusz remontowy. W przypadku nieruchomości wielobudynkowej fundusz remontowy jest tworzony odrębnie na każdy budynek, z uwzględnieniem kosztów utrzymania części nieruchomości wspólnych.
7. Rozliczenia wykonanych zadań dla danego budynku finansowanych z funduszu remontowego oraz z innych źródeł Spółdzielnia wykonuje w okresie 3 miesięcy od daty wykonania wyżej wykonanych zadań. Ustalony koszt zadań remontowych Spółdzielnia ewidencjonuje niezwłocznie, zgodnie z zapisami ust. 4 niniejszego paragrafu.
8. W podejmowaniu decyzji o sposobie wykorzystania posiadanych środków funduszu remontowego, współuczestniczą członkowie, osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i właściciele lokali. Uchwały opiniujące w przedmiotowej sprawie, uprawnieni podejmują na odrębnych zebraniach lub w drodze głosowania pisemnego i przekazują ją w formie pisemnej Zarządowi Spółdzielni.

9. Szczegółowe zasady zebrań osób uprawnionych, zamieszkałych w budynkach określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
10. O wysokości opłat na fundusz remontowy oraz o zakresie prac remontowych w poszczególnych budynkach decyduje Rada Nadzorcza w formie uchwały zatwierdzającej stawki opłat i ustalającej roczny plan remontów, biorąc pod uwagę opinię osób uprawnionych przyjętą w trybie, o którym mowa w ust. 8 i 9 niniejszego paragrafu z zastrzeżeniem, że jeżeli osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo albo odrębna własność do lokalu mieszkalnego lub użytkowego znajdującego się w danym budynku z więcej niż 50% lokali, złożą na piśmie wnioski określające wysokość stawki funduszu remontowego dla budynku, Rada Nadzorcza powinna zatwierdzić jej wysokość w terminie 40 dni od daty złożenia wniosku. W przypadku większych potrzeb finansowych funduszu remontowego budynku, dla zapewnienia utrzymania budynku zgodnie z przepisami prawa, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o wysokości stawki funduszu remontowego innej niż ustalili mieszkańcy budynku, z powiadomieniem mieszkańców.

§ 138¹

1. Propozycje planów remontów dla poszczególnych nieruchomości na każdy rok kalendarzowy obligatoryjnie są umieszczane na tablicach ogłoszeń we wszystkich klatkach schodowych danego budynku oraz na stronie internetowej spółdzielni do dnia 30 października roku poprzedzającego plan remontów na rok następny.
2. Osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo albo odrębna własność do lokalu mieszkalnego lub użytkowego znajdującego się w danym budynku, mają prawo zgłaszać wnioski do propozycji planu remontów swojego budynku – nieruchomości na dany rok kalendarzowy do 30 listopada roku poprzedzającego plan remontów na rok następny.
3. Rada nadzorcza zatwierdza plan remontów dla poszczególnych nieruchomości na dany rok kalendarzowy po uprzednim zapoznaniu się z wnioskami, o których mowa w ust.2.
4. Propozycje planów remontów umieszczane na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków oraz na stronie internetowej spółdzielni nie mogą zawierać wysokości kwot finansowych dla planowanych poszczególnych zadań remontowych budynków.
5. Osoby, o których mowa w ust.2 mają prawo do zgłoszenia propozycji korekt do zatwierdzonego planu remontów swojego budynku – nieruchomości w trakcie całego roku kalendarzowego.

§ 139

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości obowiązują przepisy odrębne.

§ 140

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

§ 141

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres po poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Celem lustracji jest:

- a) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu,
 - b) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
 - c) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
 - d) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
 - e) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnianiu działalności Spółdzielni,
4. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
 5. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

Niniejszy tekst stanowi tekst jednolity Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku zatwierdzonego uchwałą nr 16)2010 Zebrania Przedstawicieli Członków SM „Południe” we Włocławku w dniu 12 lutego 2010 roku, ze zmianami zatwierdzonymi przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku:

- **Walne zgromadzenie w dniach 16-19.04.2012 roku /uchwałami nr: 17)2012, 18)2012, 19)012, 20)2012, 22)2012/,**
- **Walne Zgromadzenie w dniach 07-10.04.2014 roku /uchwałami nr: 13/2014, 17/2014, 18/2014/,**
- **Walne Zgromadzenie w dniach 08 i 11.01.2016 roku /uchwałami nr: 1B/2016, 2/2016/,**
- **Walne Zgromadzenie w dniach 07, 08, 11 i 12.06.2018 roku /uchwałami nr 8/2018, 9/2018 i 10/2018/.**