

S T A T U T

Spółdzielni Mieszkaniowej „ZARZEW” w Łodzi

Część I - Postanowienia ogólne

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „ZARZEW” i zwana jest dalej „Spółdzielnią”.

§ 2.

Siedzibą Spółdzielni jest Miasto Łódź.

§ 3.

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

§ 4.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Spółdzielnia posiada osobowość prawną na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego. Wpis Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego jest obowiązkowy. Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 5.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w Spółdzielczym osiedlu lub budynku.
2. Przepisy Statutu dotyczą również osób, które nie są członkami Spółdzielni, a posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bądź prawo własności do lokalu w zasobach Spółdzielni, w takim zakresie jak wynika to z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
3. Spółdzielnia:

- 1/ prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym,
 - 2/ nabywa tereny na własność lub użytkowanie wieczyste,
 - 3/ buduje lub nabywa budynki 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,
 - 4/ buduje lub nabywa domy jednorodzinne w celu przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności tych domów lub przeniesienia prawa własności nieruchomości gruntowej wraz z domem jednorodzinny jako częścią składową gruntu,
 - 5/ buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - 6/ organizuje działalność społeczną, kulturalną i oświatową oraz propaguje kulturę poszanowania mienia spółdzielczego.
4. Spółdzielnia ponadto może:
- 1/ przenosić prawo użytkowania wieczystego lub prawo własności w nieruchomościach będących w jej władaniu na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 2/ oddawać w dzierżawę grunty będące w jej władaniu,
 - 3/ tworzyć wydzielone parkingi osiedlowe.
Tereny tych parkingów mogą być oddawane w dzierżawę Społecznym Komitetem Parkingowym, osobom fizycznym i osobom prawnym,
 - 4/ zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tej nieruchomości.
5. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy.
6. Spółdzielnia może również na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia prowadzić inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin.

Część II - Członkowie, ich prawa i obowiązki

Dział I - Członkowie

§ 6.

1. Członkiem Spółdzielni jest każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 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 lub ekspektatywa własności.
Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego staje się członkiem, z zastrzeżeniem art. 3 usm. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca obowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o nabyciu prawa.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 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 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób,

- o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt. 6,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu.
 3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
 4. Warunkiem przyjęcia na członka właściciela lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
 5. Podpisana deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania i nr ewidencyjny PESEL, a w odniesieniu do osób prawnych – ich nazwę i siedzibę.
 6. Za właściciela lokalu, nie mającego zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności, deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.
 7. Właściciele lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały w terminie 30 dni.

§ 8.

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

§ 9. – skreśla się

Dział II - Ustanie członkostwa

§ 10.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze, dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 11.

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu, w którym zostało zgłoszone.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia, z tym dniem członek zostaje skreślony z rejestru.
4. – skreśla się.

§ 12 – skreśla się

§ 13 – skreśla się

§ 13a – skreśla się

§ 14 – skreśla się

§ 15 – skreśla się

§ 16.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

Dział III - Prawa i obowiązki członków

§ 17.

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2/ prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działaniami,
 - 3/ prawo żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu na zasadach określonych w § 22 ust. 3,
 - 4/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5/ prawo otrzymywania odpisu Statutu i wydanych na podstawie tego Statutu regulaminów nieodpłatnie,
 - 6/ prawo otrzymania uchwał organów Spółdzielni (z wyłączeniem uchwał dotyczących indywidualnych spraw niedotyczących zainteresowanego członka) protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi - w formie kopii otrzymywanych odpłatnie. Wysokość opłat za pobrane kopie ustala Zarząd,
 - 7/ prawo do zaskarżenia uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności przepisami prawa lub Statutu,
 - 8/ - skreśla się,
 - 9/ prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni w sposób przewidziany ustawą,
 - 10/ uprawnienie do ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 11/ uprawnienie do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
 - 12/ prawo do korzystania w danej nieruchomości z urządzeń i pomieszczeń wspólnych, na warunkach określonych w regulaminie użytkowania lokali,
 - 13/ prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 14/ prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za korzystanie z lokalu,
 - 15/ prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu. Osoby, z pomocy których korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu,
 - 16/ prawo zgłaszania projektów uchwał (popartych przez co najmniej 10 członków) i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
 - 17/ prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z obiektów przeznaczonych na działalność społeczno-kulturalną w zakresie przewidzianym obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami.
3. Członek Spółdzielni, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami o których mowa w ust. 2 pkt. 5 i 6 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 18.

Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi w lokalu postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) – skreśla się,
- 3) – skreśla się
- 4) uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni z innych tytułów zgodnie z uchwałami organów Spółdzielni, związanych z działalnością statutową,
- 5) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczno-kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię zgodnie z uchwałami organów Spółdzielni,
- 6) uiszczać terminowo wymagane wyżej należności oraz zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) utrzymywać swój lokal w należywym stanie technicznym i sanitarnym, dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 8) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego, jeżeli wiąże się to ze zmianą jego przeznaczenia bądź ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- 9) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członka Spółdzielni, w tym w szczególności o zmianie adresu zamieszkania (korespondencji), pod rygorem ponoszenia negatywnych skutków prawnych,
- 10) – skreśla się,
- 11) udostępnić lub opróżnić lokal w celu wykonania koniecznych robót związanych z remontem budynku lub usunięciem skutków awarii oraz udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń oraz udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę,
- 12) uczestniczyć w kosztach związanych z remontem budynków,
- 13) w przypadku rozwodu, w terminie jednego roku powiadomić Spółdzielnię o rozwodzie i o rozstrzygnięciu przyznającym prawo korzystania ze spółdzielczego prawa do lokalu, a także o śmierci małżonka, jeżeli prawo do lokalu przysługiwało obojgu małżonkom,
- 14) pokryć koszty nabycia własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, na których położone są budynki Spółdzielni,
- 15) pokryć koszty łączenia i podziału nieruchomości oraz czynności związanych z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków,
- 16) pokryć koszty określenia wartości rynkowej lokalu w przypadkach przewidzianych w Statucie,

- 17) pokryć koszty zawarcia umowy przeniesienia własności oraz założenia i wpisu do księgi wieczystej przy ustanawianiu odrębnej własności lokalu,
- 18) uzyskania pisemnej zgody w przypadku zamiaru dokonania zmian związanych z przebudową lub adaptacją lokalu.

§ 19.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzgodnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka albo właściciela niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - 3) Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

Dział IV - Pisma członków

§ 20. – skreśla się

§ 20^a.

Na pisma członków lub innych osób, skierowanych do organów Spółdzielni właściwy organ jest zobowiązany do udzielenia odpowiedzi w terminie 30 dni i zawiadomienia zainteresowanego o zajętych stanowisku na piśmie lub w innej formie uzgodnionej z zainteresowanym. W uzasadnionych przypadkach termin może ulec wydłużeniu do 2 miesięcy, o czym należy powiadomić zainteresowanego.

§ 20^b.

W przypadku, jeżeli odpowiedź organów Spółdzielni na pismo członka jest uzależnione od odpowiedzi instytucji i organów spoza Spółdzielni, termin udzielenia odpowiedzi wydłuża się stosownie do okoliczności.

§ 20^c.

Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepis § 20^a.

Część III - Organy Spółdzielni

Dział I - Postanowienia ogólne

§ 21.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500 Walne Zgromadzenie jest podzielone na części. Decyzję w zakresie ilości części Walnego Zgromadzenia przed każdym Walnym Zgromadzeniem podejmuje Rada Nadzorcza z zastrzeżeniem, że w przypadku kiedy porządek Walnego Zgromadzenia obejmuje wybory do Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie odbywa się w 4 częściach.
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd
2. Rada Nadzorcza corocznie, nie później niż do 31.03 podejmuje decyzję w zakresie ilości części Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem jak w § 21 ust. 1.
3. Wybór członka Rady Nadzorczej jest przeprowadzany w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
4. Wybór lub odwołanie członka Zarządu są przeprowadzane w głosowaniu tajnym.
 - 4a. Przy obliczaniu wymaganej liczby głosów przy wyborach do Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale z zastrzeżeniem, że uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
 - 4b. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
5. W przypadku zmiany przepisów prawa może być zwołane Zebranie Przedstawicieli i Grupy Członkowskie.

Dział II - Walne Zgromadzenie

§ 22.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Przy Walnym Zgromadzeniu podzielonym na części zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej, zaproszeni przez Zarząd goście, a także przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub poprzez pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego pod rygorem nieważności na piśmie, z czytelnym podpisem członka, który udzielił pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo to zostaje dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
Członkowie osoby prawne mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika.
Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
- 4a. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
- 4b. Każdemu członkowi Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu przysługuje jeden głos.
5. Na poszczególne części Walnego Zgromadzenia mają wstęp członkowie przyporządkowani do danej jego części. Członkowie posiadający tytuł prawny do lokalu, zamieszkujący na terenie Spółdzielni, mogą uczestniczyć w danej części Walnego Zgromadzenia, do której nie zostali przyporządkowani, w charakterze obserwatora.

Skreśla się § 23

§ 24.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie

- absolutorium członkom Zarządu,
- 3) uchwalanie zmian Statutu,
 - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich,
 - 8) określenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, jej podziału lub likwidacji,
 - 10) – skreśla się,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 12) podejmowanie uchwał upoważniających Zarząd do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
 - 13) – skreśla się,
 - 14) – skreśla się,
 - 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 16) wybór delegatów na Zjazd Związku lub jednostek organizacyjnych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 17) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasadach gospodarki finansowej tych osiedli.

§ 25.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie – podzielone na części przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do ww. Związku Rewizyjnego lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego

Zgromadzenia.

§ 26.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
 - członkowie Spółdzielni,
 - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać: czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w trybie § 26 ust.6.
4. Członkowie Spółdzielni powiadamiani są o Walnym Zgromadzeniu poprzez:
 - powiadomienia dostarczone do skrzynek listowych,
 - powiadomienia na tablicach ogłoszeń znajdujących się w klatkach schodowych budynków mieszkalnych,
 - powiadomienia na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i administracjach osiedli oraz ogłoszenie w miejscowej prasie.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenie oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia .
6. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
7. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia .
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Zarząd może dokonywać zmian w porządku obrad z własnej inicjatywy.
9. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków mieszkalnych.

§ 27.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 26 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę

obecnych członków Spółdzielni.

3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członka Rady Nadzorczej, które odbywa się w głosowaniu tajnym.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie brali udziału w głosowaniu.
5. 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.

Większość kwalifikowana wymagana jest:

- a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu,
- b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o odwołaniu członka Rady Nadzorczej,
- c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
- d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni

§ 28.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. 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.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6-ciu tygodni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6-ciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 29.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia, a także jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej przez nią upoważniony. Prezydium Walnego Zgromadzenia stanowią członkowie Rady Nadzorczej wybrani przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu poprzedzającym Walne Zgromadzenie w liczbie 5 osób, w tym przewodniczący, zastępca i sekretarz. Wybrane prezydium jest jedno dla poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia zebrani członkowie wybierają spośród siebie w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów następujące komisje:

- 1) Komisję Mandatowo – Skrutacyjną w składzie 3 – 5 osób. Do zadań Komisji należy:
 - a) ustalenie ilości osób uczestniczących w zebraniu,
 - b) sprawdzenie kompletności list obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
 - c) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - d) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, a także wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - 2) Komisję Wnioskową w składzie 3 – 5 osób, której zadaniem jest uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad i przekazanie ich do Prezydium Walnego Zgromadzenia.
 - 3) Komisje Wyborczą w składzie od 3 - 5 osób, jeżeli w porządku obrad przewidziane są tajne wybory. Do zadań Komisji należy:
 - a) przedstawienie kandydatów lub w przypadku nieobecności kandydatów odczytanie złożonych oświadczeń,
 - b) prowadzenie tajnych wyborów,
 - c) obliczenie oddanych w nich głosów,
 - d) ustalenie wyników wyborów i podanie ich do wiadomości Walnego Zgromadzenia.
 - 4) Funkcję komisji może przejąć Prezydium.
3. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
 4. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
 5. Przewodniczący komisji składają sprawozdanie z czynności komisji.
 6. Przed zamknięciem zebrania protokoły komisji przekazywane są do Prezydium.
 7. Liczenie głosów na części Walnego Zgromadzenia może odbywać się elektronicznie.

§ 29^a

Ustalenia dotyczące przebiegu części Walnego Zgromadzenia są następujące:

- 1) po zreferowaniu spraw objętych porządkiem obrad, przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
- 2) Zebrani mogą podjąć decyzje o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
- 3) Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
- 4) Członkom Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
- 5) Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku

- nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący odbiera mu głos.
- 6) Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która już raz w danej sprawie przemawiała.
 - 7) W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy.
 - 8) W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy - jeden "za" i jeden "przeciw" wnioskowi.
 - 9) Wnioski w sprawach formalnych przyjmuje się w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
 - 10) Po zamknięciu dyskusji przewodniczący zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
 - 11) Przewodniczący informuje zebranych o zgłoszonych wnioskach, które zostaną przekazane organom Spółdzielni celem rozpatrzenia w terminie 3 miesięcy i powiadomienia o zajęтым stanowisku.
 - 12) Każda uchwała poddana głosowaniu powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 29^b.

Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów wg następujących zasad:

- 1) kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w terminie do 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia w trybie § 26 ust. 6 do sekretariatu Spółdzielni.
- 2) Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata,
 - imienia i nazwiska zgłaszającego.
- 3) Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie. Oświadczenie winno również zawierać następujące dane o:
 - nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - nie pozostawaniu w sporze sądowym ze Spółdzielnią
 - nie zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych
 - liczbie kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej,
 - kwalifikacjach zawodowych i doświadczeniu społecznym.
- 4) Po weryfikacji pod względem formalnym zgłoszonych oświadczeń, Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej. Przed Walnym Zgromadzeniem podzielonym na części sporządza się listę z przyporządkowaniem kandydatów do poszczególnych części z podaniem liczby przypadających miejsc w Radzie Nadzorczej. Lista ta podlega

upublicznieniu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni, w Administracjach Osiedli i na stronie internetowej.

- 5) Członkowie Komisji Wyborczej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
- 6) Kandydaci na członków Rady Nadzorczej mogą dokonywać swojej prezentacji przed głosowaniem na każdej części Walnego Zgromadzenia. Prezentacja nie może trwać dłużej niż 2 minuty.
- 7) Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się na każdej części Walnego Zgromadzenia przy pomocy tych samych kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się za okazaniem mandatu przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Wyborczej.
- 8) Głosujący zakreśla znakiem „x” kwadrat przy nazwisku kandydata, na którego głosuje.
- 9) Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) karta wyborcza jest przekreślona,
 - b) zawiera więcej nazwisk zaznaczonych znakiem „x” niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
- 10) Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Wyborcza, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania na danej części Walnego Zgromadzenia.
- 11) Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, biorąc pod uwagę liczbę miejsc w Radzie Nadzorczej przypadającą dla danej części Walnego Zgromadzenia uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów „za”.
- 12) Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.
- 13) Po podsumowaniu wyników ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia w przypadku uzyskania równej liczby głosów przez kandydatów danej części Walnego Zgromadzenia, mandat członka Rady Nadzorczej przypada temu, który otrzymał większą liczbę głosów na części Walnego Zgromadzenia do której należy. W przypadku, gdy i ta liczba jest równa mandat pozostaje nieobsadzony. Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej do końca kadencji przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem § 21 ust.1 pkt.1 Statutu.

§ 30.

1. Z każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują członkowie Prezydium. Każdy protokół przygotowuje wyznaczony przez Zarząd pracownik w terminie 14 dni od dnia odbycia tej części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia powstaje na podstawie protokołów wszystkich jego części. Protokół ten jest protokołem Walnego Zgromadzenia. Protokół z Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 28 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Protokół przygotowuje pracownik d/s samorządowych a podpisują go członkowie Prezydium.
3. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia członkowie

Prezydium sporządza zestawienie, stanowiące zbiór uchwał, w którym podsumowują wyniki głosowań i potwierdzają podjęcie uchwały. Zestawienie stanowi integralną część protokołu z Walnego Zgromadzenia.

4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Przebieg obrad każdej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzenia rejestrującego dźwięk lub dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Protokół Walnego Zgromadzenia i uchwały są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Protokoły Walnych Zgromadzeń przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat.

Dział III - Rada Nadzorcza

§ 31.

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

§ 32.

1. W skład Rady Nadzorczej wchodzi 15 członków wybranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata.
3. Rada Nadzorcza ustala liczbę mandatów przypadających dla każdej z 4 części Walnego Zgromadzenia proporcjonalnie do liczby członków przypisanych do danej części Walnego Zgromadzenia, wg stanu na dzień 01.01 roku, w którym odbywają się wybory.
4. – skreśla się.
5. Zmniejszenie składu Rady Nadzorczej do 8 osób nie powoduje utraty przez Radę zdolności do wypełniania swoich funkcji.
6. Jeżeli członkiem jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
7. Członek Spółdzielni może być członkiem Rady Nadzorczej przez dwie kolejne kadencje i może być wybrany ponownie po przerwie trwającej okres jednej kadencji.
8. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią ustaje członkostwo w Radzie Nadzorczej.

§ 33.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa na Walnym Zgromadzeniu, na którym dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej na nową kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w wypadkach:
 - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - 2) zrzeczenie się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) cofnięcia przez członka - osobę prawną pełnomocnictwa dla swojego przedstawiciela w Radzie.

§ 34.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członka Rady Nadzorczej na okres do końca kadencji.

§ 35.

1. 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 działalności oraz sprawozdań finansowych a także wybieranie biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie 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 pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) – skreśla się,
 - 10) – skreśla się,
 - 11) uchwalanie regulaminów:
 - a) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (zwany GZM) i ustalania opłat za używanie lokali;
 - b) rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków;
 - c) rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków;
 - d) trybu postępowania przy zlecaniu robót budowlanych, konserwacyjnych, usług eksploatacyjnych i prac projektowych;
 - e) zasad w zakresie napraw wewnątrz lokali obowiązujących Spółdzielnię Mieszkaniową „Zarzew” i członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni;
 - f) Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew”;
 - g) porządku domowego i współżycia społecznego mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew”;

- h) tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego;
 - i) najmu lokali użytkowych;
 - j) gospodarki finansowej;
 - k) funduszu udziałowego i funduszu zasobowego;
 - l) funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz funduszu zaliczek na wkłady.
- 12) wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia spośród członków Rady,
 - 13) podejmowanie decyzji w zakresie ilości części Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem, jak w § 21 ust.1 oraz podział miejsc w Radzie Nadzorczej dla każdej części Walnego Zgromadzenia,
 - 14) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 15) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 25 ust. 5,
 - 17) – skreśla się,
 - 18) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 19) – skreśla się
 - 20) - skreśla się
 - 21) stanowienie w innych sprawach przewidzianych Statutem do jej kompetencji,
 - 22) podejmowanie uchwał w sprawie upoważnienia Zarządu do zaciągnięcia kredytów bankowych, do wysokości dopuszczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia (§ 24 pkt.8),
 - 23) ustalenie zasad organizacji pracy Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza może powoływać zespoły pomocnicze do współpracy z Radą Nadzorczą, Zarządem i Administracjami Osiedli. Nazwę tych zespołów, zakres działania, zasady wyboru i sprawy organizacyjne ustala Rada Nadzorcza.

§ 36.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje się nie rzadziej niż raz w kwartale.
Pierwsze posiedzenie nowo powstałej Rady Nadzorczej zwołuje Prezes lub jego Zastępca w terminie 14 dni od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia.
- 1a. Na pierwszym posiedzeniu nowo wybrani członkowie Rady Nadzorczej wybierają spośród siebie osobę, która prowadzi posiedzenie do czasu wyboru przewodniczącego. Osobie, która została wybrana na przewodniczącego Rady Nadzorczej powierza się dalsze prowadzenie posiedzenia.

2. Posiedzenie Rady Nadzorczej, na pisemny wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub wniosek Zarządu powinno być zwołane w terminie czternastu dni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 37.

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz. Wybór Prezydium wymaga podjęcia stosownej uchwały. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady

§ 38.

1. Uczestnicy posiedzenia Rady Nadzorczej powinni być powiadomieni o jego porządku obrad co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem.
2. Na wniosek Prezydium porządek obrad może być uzupełniony.
3. Decyzje Rady Nadzorczej zapadają w formie uchwał podjętych w głosowaniu jawnym w obecności większości jej członków.
4. Na wniosek większości członków Rady Nadzorczej obecnych na posiedzeniu jest przeprowadzane głosowanie tajne.

§ 39.

1. Rada Nadzorcza może powoływać Komisje stałe i czasowe. Powołanie Komisji wymaga podjęcia stosownej uchwały.
2. W przypadku powołania Komisji stałej lub czasowej Rada Nadzorcza ustala szczegółowy zakres jej pracy.
3. Praca Komisji ma charakter opiniodawczy dla Rady Nadzorczej.

§ 40.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium oraz Komisji, mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 40^a.

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na liczbę tych posiedzeń.
2. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej wypłacane jest w wysokości 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

3. Jeżeli w danym miesiącu nie odbywa się posiedzenie Rady Nadzorczej wynagrodzenie, o którym mowa w pkt.2, nie przysługuje.
4. Warunkiem wypłaty wynagrodzenia jest udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu. Jeżeli w danym miesiącu odbywa się więcej niż jedno posiedzenie, to za każdą nieobecność wynagrodzenie ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do ilości odbytych spotkań.
5. Członkowie Rady Nadzorczej wybrani przez Radę do składów różnego rodzaju komisji pracują w nich społecznie.

Dział IV - Zarząd

§ 41.

1. Zarząd składa się z Prezesa i dwóch Zastępców Prezesa, wybieranych i odwoływanych w głosowaniu tajnym przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Członkowie Zarządu nie muszą być członkami Spółdzielni.
2. Prezesa wybiera Rada Nadzorcza po przeprowadzeniu konkursu, którego zasady ustala Rada Nadzorcza.

§ 42.

1. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 43.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do uprawnień Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawierania umów w sprawie lokatorskich praw do lokali, lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży,
 - 2) – skreśla się
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 6) sporządzenie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie ich do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w granicach określonych przez Walne Zgromadzenie,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw.
3. Zarząd składa sprawozdania z działalności Spółdzielni Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 44.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu. Posiedzenia Zarządu są protokołowane.

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.

§ 45.

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

§ 46.

Zarząd Spółdzielni 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 szczególnej.

§ 46^a.

W celu uporządkowania pracy Spółdzielni, Prezes może wydawać zarządzenia wewnętrzne.

Dział V - Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu

§ 47.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i członkiem Rady Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwoła zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.
5. – skreśla się.
6. 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.

§ 48.

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

Dział VI - § 49 – 51 skreśla się

Dział VII - § 52 – 55 skreśla się

Część IV - Gospodarka Spółdzielni

§ 56.

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

§ 57.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) Fundusz udziałowy,
 - 2) Fundusz zasobowy,
 - 3) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
 - 4) Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 5) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 6) Fundusz zaliczek na wkłady.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określonymi w ust. 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, a w przypadku Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych - przez Zarząd.
3. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie, obowiązują odpowiednie przepisy.
4. Rada Nadzorcza może określić, w miarę potrzeby, w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach obowiązujących przepisów i postanowień Statutu.

§ 58.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Zasoby mieszkaniowe stanowią:
 1. budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym (dźwigi osobowe i towarowe, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie i hydrofornie wbudowane itp.),
 2. garaże wolno stojące i parkingi wielopoziomowe,
 3. – skreśla się,
 4. budynki osiedlowe warsztatów i zakładów konserwacyjno – remontowych
 5. budynki administracji osiedlowych,
 6. kotłownie i hydrofornie wolnostojące,
 7. budynki dla osiedlowej działalności społeczno – wychowawczej
oraz
 8. urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się budynki wymienione w pkt 1- 7 jak np.:
 - a) rurociągi i przewody sieci wodociągowo - kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej,
 - b) sieci energetyczne i telefoniczne,
 - c) budowle inżynieryjne,
 - d) budowle komunikacyjne, jak: drogi, ulice, place, chodniki,
 - e) budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu np.:
latarnie, ogrodzenia , parkingi , trawniki.

2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 usm; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. – skreśla się.
5. Pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Osoby nie będące członkami Spółdzielni nie korzystają z tych pożytków.

Część V - Wpisowe i udziały – skreśla się

§ 59 – skreśla się.

§ 60 - skreśla się.

§ 61 – skreśla się.

Część VI - Tytuły prawne do lokali

§ 62.

1. Spółdzielnia może ustanawiać:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) – skreśla się
 - 3) odrębną własność lokalu dla:
 - lokalu mieszkalnego,
 - lokalu o innym przeznaczeniu w tym garażu,
 - ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.
2. – skreśla się
3. Spółdzielnia może przenosić prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności do domu jednorodzinnego lub przenosić prawo własności nieruchomości gruntowej wraz z domem jednorodzinnym jako częścią składową gruntu.
4. Spółdzielnia może wynajmować: lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu w tym garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.
5. – skreśla się
6. – skreśla się
7. – skreśla się.

Część VII - Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 63.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pomiędzy osobą ubiegającą się, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie prawa. Przez zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo lokal mieszkalny do używania na czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy i uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.
2. Umowa wskazana w ust. 1 powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 64.

Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wskazana w § 63 ust. 1 powinna w szczególności zawierać:

- 1) zobowiązanie członka do uiszczania opłat związanych z kosztami eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal oraz zobowiązanie do uiszczania w tej samej części opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie będące własnością Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami ustawy i Statutu.
- 2) zobowiązanie członka do utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym i dokonywania napraw zgodnie z zasadami wynikającymi z regulaminu określającego podział obowiązków między członka a Spółdzielnię,
- 3) – skreśla się
- 4) zobowiązanie członka do korzystania z lokalu mieszkalnego zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 65.

1. Do lokalu, co do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia może ustanowić:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) – skreśla się,
 - 3) prawo odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie bądź w Statucie.

3. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokalu lub nieruchomości wspólniej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w ust. 3, 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.
5. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje wspólnie małżonkom, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga z nich.
6. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 4 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 66 – skreśla się.

§ 67.

1. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z osobą ubiegającą się zamieszkiwać w tym lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa jest w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego oświadczenia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o tym, któremu z nich przypada roszczenie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru osoby uprawnionej dokonuje Spółdzielnia.

§ 68.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo innej osoby, Spółdzielnia zawiera umowę obejmującą w szczególności zobowiązania określone w § 64.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 powinna być zawarta, pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 69.

1. Członek z którym Spółdzielnia zawarła umowę zgodnie z § 64 Statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości równej wartości rynkowej lokalu.
2. Przy wypłacaniu wkładu mieszkaniowego osobie uprawnionej, Spółdzielnia potrąca z wartości rynkowej kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty ponoszone na określenie wartości rynkowej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 70 - skreśla się.

§ 71.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1/ spłaty przypadającej na ten lokal zobowiązań Spółdzielni związanych z budową , o których mowa w art.10 ust. 1 pkt.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 przypadającej odprowadzeniu przez Spółdzielnie do budżetu państwa,
 - 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 72 – 73 skreśla się.

§ 74.

1. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu ponoszą:
 - osoba, której przysługuje zwrot wkładu mieszkaniowego,
 - członek Spółdzielni ubiegający się o zmianę statusu prawnego lokalu.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 75.

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

2. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługiwało obojgu małżonkom, wygasa ono z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 76.

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

§ 77.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.

§ 78.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 usm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 usm, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 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 Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 usm.

§ 79.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust.1 pkt 1, ustawy o spółdzielniach w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu i przeprowadzenia przetargu.
Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu i przejęcie go przez Spółdzielnię.
2. Termin wydania lokalu wynosi trzy miesiące od daty, kiedy uchwała o wygaśnięciu prawa stała się ostateczna. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.
4. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
5. Roszczenie, o którym mowa w ust. 4, 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.

Część VIII - Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 80.

W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni przysługuje prawo używania lokali na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 81 - skreśla się.

§ 82.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Wypis z tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 usm. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo, albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§ 83.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowa zawarta przez członka, któremu przysługuje własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasa najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 84.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 85.

W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków przepisy § 82 ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio.

§ 86.

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 lokal. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z współmałżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

§ 87.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 118 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo niewłaściwego zachowania się tej osoby, czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej, Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu zażądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 88.

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 opisany w ust.1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6-miesiący.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa stosując zasady podane w § 91 Statutu i uwzględniając obciążenia hipoteczne. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia tego prawa do lokalu, po przeprowadzonym przetargu.

§ 89.

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

§ 90.

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym to spółdzielcze prawo przysługiwało oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu

§ 91.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu prowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art.4 ust.1, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a także koszty określenia wartości rynkowej i przeprowadzenia przetargu.
3. Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przewidzianą do rozliczenia z osobą uprawnioną, ustala się na podstawie aktualnej wyceny rzeczoznawcy majątkowego uwzględniając potrącenie opłat wymienionych w ust.2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest jego opróżnienie.

§ 92.

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

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

§ 93.

Na pisemne żądanie członka albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe - po dokonaniu przez nich spłaty, o której mowa w § 92 Statutu.

§ 94.

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

§ 95.

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

przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

2. Jeżeli nabywcą budynku lub udziału w budynku w przypadkach wskazanych w ust. 1 będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa, byłemu członkowi służy roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni. W takim przypadku członek Spółdzielni zachowuje prawo do lokalu.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2 należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Część IX - Prawo do odrębnej własności lokalu

§ 96.

Członkowi Spółdzielni może przysługiwać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu.

§ 97.

1. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu, ustanowione w trybie przewidzianym w § 71, § 72, § 92 i § 93.
2. Łącznie z prawem odrębnej własności lokalu, członkowi przysługuje współwłasność w nieruchomości wspólnej, z którą prawo do lokalu jest związane, oraz współwłasność pomieszczeń ogólnego użytku w nieruchomości wspólnej.

§ 98.

1. Prawo odrębnej własności lokalu może należeć również do osoby niebędącej członkiem Spółdzielni.
2. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu (przepisy art. 42 ustawy Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio).

§ 98^a.

Z chwilą podjęcia przez właścicieli uchwały o utworzeniu w danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej członkowie Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokali, są zobowiązani do wypowiedzenia członkostwa.

§ 99.

Spółdzielnia może, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowić dla siebie odrębną własność lokalu w nieruchomości stanowiącej jej własność lub współwłasność.

§ 100.

1. W odniesieniu do lokali niewyodrębnionych, jak i nieruchomości wspólnych, Spółdzielni przysługują takie same prawa i obowiązki, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych.
2. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.

3. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana więcej niż jednym budynkiem.

§ 101.

1. Zarząd nieruchomością wspólną wykonuje Spółdzielnia.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem art.24¹ i art. 26 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

§ 102.

Prawo odrębnej własności lokalu może być ustanowione na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, którzy wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 103.

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami ubiegającymi się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W tym wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa umowa.

§ 104.

1. – skreśla się
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków, niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Dla osoby, na rzecz której już ustanowiono prawo odrębnej własności nie jest wymagane członkostwo w Spółdzielni. Członkostwo tych osób polega na zasadzie dobrowolności.
4. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Część X - Najem lokali

§ 105.

Najemcami lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, mogą być zarówno członkowie Spółdzielni, jak i osoby fizyczne lub prawne.

§ 106.

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin i przedmiot najmu określa umowa zawarta z najemcą przez Zarząd. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

§ 107.

1. Najemcy, o których mowa w § 105, zobowiązani są wpłacić na konto Spółdzielni kwotę zabezpieczenia roszczeń mogących powstać z tytułu użytkowania wynajętego lokalu, w formie kaucji.
2. Wysokość kaucji i termin jej wpłat oraz rozliczenia określa Zarząd.

§ 108.

Do najmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów.

Część XI - Wkłady budowlane i mieszkaniowe – skreśla się

§ 109 – 112 skreśla się.

Część XII - Zamiana mieszkań

§ 113.

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany z innymi osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu.
2. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni, a posiadaczem prawa do innego lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wprowadzenia występującego ze Spółdzielni jej członka w prawa posiadacza zamienianego lokalu przez organ właściwy do prawnego dysponowania lokalem objętym zamianą.
3. Zamiana mieszkania z członkiem innej Spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez Zarząd i właściwy organ innej Spółdzielni.

Część XIII - Używanie lokali

§ 114.

Lokal przysługujący członkowi Spółdzielni może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 115.

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość lokalu nie zmieniając jego przeznaczenia.
2. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu w tym garażu, może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość lokalu (odpowiednio: garażu lub miejsca postojowego) nie zmieniając jego przeznaczenia.

§ 116.

1. Jeżeli wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie byłoby związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia całego lokalu bądź jego części, wymagana jest zgoda Spółdzielni. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek Spółdzielni lub osoba posiadająca prawo do lokalu, zobowiązany jest pisemnie powiadomić Spółdzielnię o tej czynności.
2. Umowy zawarte w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 116^a

Członek Spółdzielni lub osoba posiadająca prawo do lokalu, nie przebywający w lokalu, są zobowiązani do podania adresu korespondencyjnego.

§ 117.

Zasady używania lokali w domach spółdzielczych stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Część XIV - Oplaty za używanie lokali

§ 118.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Koszty te obejmują:

- koszty dostaw energii cieplnej na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę,
- koszty dostaw zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- koszty odczytów i rozliczenia z tytułu centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody,
- koszty legalizacji, naprawy i wymiany urządzeń pomiarowych oraz podzielników kosztów,
- koszty wywozu nieczystości stałych,
- konserwację, drobne naprawy i przeglądy techniczne,
- podatek od nieruchomości,
- wieczyste użytkowanie gruntu,
- koszty administrowania nieruchomością,
- koszty eksploatacji i remontów dźwigów osobowych,
- odpisy na fundusz remontowy,
- koszty konserwacji i naprawy domofonów,
- koszty ogólne Spółdzielni,
- inne koszty wynikające z regulaminu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

2. Obciążenie kosztami, o których mowa w ust.1 następować będzie na podstawie rocznych kosztów poniesionych w nieruchomościach w częściach przypadających na dany lokal przy zachowaniu następujących zasad:

a/ koszty c.o. i cw, rozliczane są dla budynku wg zasad zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą,

b/ koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są odrębnie dla każdego budynku.

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków na poszczególne lokale dokonuje się:

- dla lokali opomiarowanych na podstawie wskazań liczników indywidualnych,
- w przypadku braku opomiarowania na podstawie ryczałtowego zużycia wody przypadającego na osobę, wyliczonego wg zasad określonych w regulaminie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą,

c/ koszty odczytów i rozliczenia z tytułu centralnego ogrzewania wody ciepłej i zimnej rozliczane są wg zasad wynikających z umów z usługodawcami, opłata za te usługi doliczana zostaje do salda wynikającego z rozliczenia ciepła za dany okres rozliczeniowy,

d/ koszty okresowej wymiany, naprawy oraz legalizacji urządzeń pomiarowych

i podzielników kosztów, rozliczane są proporcjonalnie do ilości urządzeń pomiarowych w lokalu,

- e/ koszty wywozu nieczystości ewidencjonowane są w skali nieruchomości,
- f/ koszty eksploatacji dźwigów rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w dźwigi. Szczegółowe zasady rozliczeń ustala Rada Nadzorcza,
- g/ odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Jednostką rozliczeniową jest m² p. u. .
Wysokość odpisu na fundusz remontowy i zasady gospodarki funduszem remontowym ustala Rada Nadzorcza,
- h/ koszty konserwacji i naprawy domofonów ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości i rozliczane na lokale,
- i/ pozostałe koszty nie wymienione w punktach a/ -h/ rozliczane są w skali Spółdzielni. Jednostką rozliczeniową stanowi m² powierzchni użytkowej lokalu.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani do ponoszenia kosztów z tytułu:

- eksploatacji i utrzymania ich lokali,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali i wymienione w ust.3 obejmują:

- koszty dostaw energii cieplnej na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę,
- koszty dostaw zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- koszty odczytów i rozliczenia z tytułu centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody,
- koszty legalizacji, naprawy oraz wymiany urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów,
- koszty wywozu nieczystości stałych,
- eksploatację, naprawy i remonty domofonów.
Zasady ich ustalania i rozliczania podano w ust.2.

5. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych w oznaczonej nieruchomości wymienione w ust. 3 obejmują:

- koszty energii elektrycznej w części wspólnej ,
- ubezpieczenie majątku nieruchomości,
- utrzymanie czystości i konserwacja zieleni,
- konserwacja, drobne naprawy, przeglądy techniczne,
- remonty części wspólnej,
- koszty eksploatacji i remontów dźwigów w budynkach wysokich,
- koszty administrowania i zarządzania nieruchomością,
- pozostałe koszty dotyczące części wspólnej.

Koszty te po pomniejszeniu o korzyści uzyskane z części wspólnych, podlegają rozliczeniu na każdego właściciela lokalu zgodnie z jego udziałem w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej został ustalony w uchwale Zarządu dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.

6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności.
7. Wymienieni w ust.1 i 3 uczestniczą w finansowaniu wspólnych działań w ramach remontów mających na celu wyrównanie standardu technicznego budynków mieszkalnych.
Wspólne działania obejmują:
 - docieplenie ścian i stropodachów,
 - wymianę okien na klatkach schodowych i w piwnicach,
 - ustalone harmonogramy remontów dźwigów,
 - remonty dachów.
8. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. Opłaty, o których mowa w niniejszym paragrafie wnosi się co miesiąc z góry do 15 - dnia miesiąca, bez potrzeby dodatkowych wezwań.
10. Za opłaty, o których mowa w niniejszym paragrafie 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.
11. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
12. a/ O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 i 3, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie,
b/ 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 zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 i 3, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
13. Obowiązki Spółdzielni i członków oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, posiadających spółdzielcze prawo do lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokali określa

regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 119.

1. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje z dniem oddania przygotowanego do ponownego zasiedlenia lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
2. Od niezapłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia, począwszy od następnego miesiąca po upływie terminu.
3. Członek Spółdzielni, osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemca, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni nie może potrącać z należności za używanie lokali żadnych swoich wierzytelności względem Spółdzielni.

§ 120 - skreśla się.

§ 121.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 118 jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu gospodarczo - finansowego Spółdzielni,
 - 2) Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 3) Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej.

Część XV - Inwestycje

§ 122.

1. Spółdzielnia może prowadzić działalność inwestycyjną polegającą na budowie lub rozbudowie po podjęciu przez Walne Zgromadzenie stosownej uchwały w oparciu o postanowienie § 24 pkt. 1 Statutu.
2. Zasady realizacji inwestycji ustala Rada Nadzorcza.

Przepisy końcowe

§ 123.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz inne obowiązujące przepisy prawa w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

§ 124.

Do spraw wszczętych i nie zakończonych prawomocnymi orzeczeniami stosuje się przepisy dotychczasowego Statutu, jeżeli nie są one sprzeczne z przepisami ustaw.

§ 125.

Zmiany do Statutu uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 28 czerwca 2006 roku, uchwałą nr 20/1/2006 zostały uchylone przez Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” w dniu 10.06.2015 r. uchwałą nr 1/16/2015.

Spis treści

Część I	- Postanowienia ogólne	1
Część II	- Członkowie, ich prawa i obowiązki	3
Dział I	- Członkowie	3
Dział II	- Ustanie członkostwa	5
Dział III	- Prawa i obowiązki członków	7
Dział IV	- Pisma członków	10
Część III	- Organy Spółdzielni	11
Dział I	- Postanowienia ogólne	11
Dział II	- Walne Zgromadzenie	12
Dział III	- Rada Nadzorcza	20
Dział IV	- Zarząd	25
Dział V	- Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu	27
Część IV	- Gospodarka Spółdzielni	29
Część V	- Wpisowe i udziały – skreśla się	31
Część VI	- Tytuły prawne do lokali	32
Część VII	- Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	33
Część VIII	- Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	38
Część IX	- Prawo do odrębnej własności lokalu	42
Część X	- Najem lokali	44
Część XI	- Wkłady budowlane i mieszkaniowe – skreśla się	45
Część XII	- Zamiana mieszkań	46
Część XIII	- Używanie lokali	47
Część XIV	- Opłaty za używanie lokali	48
Część XV	- Inwestycje	52
Przepisy końcowe		53

statut niniejszy jest zgodny z zarejestrowany
w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia
w Łodzi

XV Wydział Krajowego Rejestru Sądowego

Wydano *Spółdzielnia Mieszkanowa Ronek*

dnia *28.02.2019* pod poz. *199631*

pobrano opłatę sądową w kwocie *40 zł*

Przewodniczącą

ST. REFERENDARZ SĄDOWY

Michał Wójcik

