



S.M.
Czerwony
Rynek

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„CZERWONY RYNEK”**

93-166 ŁÓDŹ, ul. LELEWELA 3/7

**STATUT
SPÓŁDZIELNI**

**Tekst jednolity Statutu 13.11.2018r.
Krajowy Rejestr Sądowy – Rejestr Przedsiębiorców
Nr 000008041**

STATUT
S. M. „CZERWONY RYNEK” W ŁODZI
ze zmianami uchwalonymi
NA WALNYM ZGROMADZENIU W DNIU 30.05.2018 r.

Działy	Spis treści	Strony	§§
I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.	3 – 4	1 – 6
II.	CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.	4 – 8	7 – 19
	A. Członkostwo w Spółdzielni.	4	7 – 8
	B. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.	5	9
	C. Wpisowe i udział członkowski.	5	10
	D. Prawa członków Spółdzielni.	5 – 6	11
	E. Obowiązki członków.	6 - 7	12
	F. Ustanie członkostwa.	7 - 8	13 – 19
III.	POSTĘPOWANIE WEWNATRZSPÓŁDZIELCZE.	8 - 9	20 – 24
IV.	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI. ZASADY USTANAWIANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI, WYGAŚNIENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH I SKUTKI WYGAŚNIĘCIA.	9 – 12	25 – 55
	A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.	9 – 10	26 – 33
	B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.	10 – 11	34 – 46
	C. Prawo odrębnej własności lokalu.	11 - 12	47 – 53
	D. Najem lokali.	12	54 – 55
V.	ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.	12 – 15	56 – 70a
	A. Zasady ogólne.	12 – 14	56 – 60
	B. Wkłady mieszkaniowe.	13	61 – 63
	C. Wkłady budowlane.	14	64 – 67
	D. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.	14	68 – 70
	E. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali.	14	70a

VI.	ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI I ZAMIANA LOKALI.	15 - 16	71 - 75
VII.	PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.	17 - 20	76 - 80
	A. Postanowienia ogólne.	17	76
	B. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.	17 - 18	77
	C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.	18	78
	D. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.	19	79
	E. Przekształcanie najmu lokali użytkowych.	19 - 20	80
VIII.	OPLĄTY ZA UŻYWANIE LOKALI.	20 - 23	81 - 89
IX.	GOSPODARKA FINANSOWA.	23 - 24	90 - 92
X.	ORGANY SPÓŁDZIELNI.	24 - 38	93 - 129
	A. WALNE ZGROMADZENIE	25 - 32	94 - 102
	B. RADA NADZORCZA.	32 - 34	103 - 113
	C. ZARZĄD.	35 - 36	114 - 118
	PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ, ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI I RAD OSIEDLI.	36 - 37	119 - 122
	D. ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH - Skreślony	37	123 - 125
	E. RADY OSIEDLI.	37 - 38	126 - 129
XI.	LUSTRACJA.	38	130 - 133
XII.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE.	39	134 - 138

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czerwony Rynek” zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łódź.
Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze tekst jedn. (Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 ze zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. nr 4, poz. 27 ze zm.) i innych ustaw.

§ 4.

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

§ 5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni, przy uwzględnieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:
 - 1) Obsługa nieruchomości na własny rachunek.
 - 2) Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
 - 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
 - 4) Wynajem nieruchomości na własny rachunek.
 - 5) Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
 - 6) Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych.
 - 2) ~~Skreślony~~
 - 3) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
 - 4) Budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.
 - 5) Udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych.

- 6) Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 7) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni.
- 8) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych - Dz. U. nr 4 z 2001 r. poz. 27 z późn. zm.
- 9) Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.
- 10) Prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
- 11) Prowadzenie innej działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4 Statutu.

§ 6.

1. Spółdzielnia może tworzyć spółki prawa handlowego lub wchodzić do spółek z innymi podmiotami, a także tworzyć organizacje gospodarcze lub przystępować do nich.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do spółki lub organizacji gospodarczej oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.

A. Członkostwo w Spółdzielni.

§ 7.

1. Członkami Spółdzielni są osoby fizyczne i osoby prawne:
 - 1) które nie utraciły członkostwa na podstawie art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 25 sierpnia 2017 r., poz. 1596) i zachowały dotychczasowe członkostwo w Spółdzielni uzyskane przez dniem 9 września 2017 roku;
 - 2) których członkostwo powstało z mocy prawa na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 8.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

B. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

§ 9.

1. Warunkiem przyjęcia właściciela lokalu w poczet członków Spółdzielni jest złożenie przez niego deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania oraz numer ewidencyjny PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę oraz NIP, adres i rodzaj lokalu, którego jest właścicielem (mieszkalny czy użytkowy).
2. W poczet członków przyjmuje Zarząd Spółdzielni. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w formie uchwały w terminie trzech miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

C. Wpisowe i udział członkowski.

§ 10.

Skreślony.

D. Prawa członków Spółdzielni.

§ 11.

1. Prawa i obowiązki 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 działalnością.
 - 3) Prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw w trybie przewidzianym w Statucie.
 - 4) Prawo otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
 - 5) Prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów (bez opłat) oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów z osobami trzecimi (po wniesieniu opłaty pokrywającej koszt sporządzenia kopii - określonej przez Zarząd Spółdzielni). Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa osób, lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę.
Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.

Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.

Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

- 6) Skreślony.
- 7) Prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni.
- 8) Skreślony.
- 9) Prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
- 10) Prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie.
- 11) Skreślony.
- 12) Prawo do zawarcia umowy o spółdzielcze prawo do lokalu lub umowy ustanowienia prawa odrębnej własności, w trybie określonym w Statucie.
- 13) Prawo zawarcia umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem.
- 14) Skreślony.
- 15) Prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - na zasadach określonych w przepisach ustawy,
 - b) przeniesienia prawa własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - c) przeniesienia prawa własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.
- 16) Prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni, na zasadach określonych w regulaminie.
- 17) Prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej.
- 18) Prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu.
- 19) Prawo wystąpienia ze Spółdzielni.
- 20) Prawo korzystania z innych praw określonych w Statucie.

E. Obowiązki członków.

§ 12.

Członek jest obowiązany:

1. Przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni.
2. Wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały.
3. Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka lub jest osobą, która nie ubiega się o uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu albo odrębnej własności.
4. Uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu, garażu lub miejsca postojowego.
5. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka oraz we wniosku o ustanowienie prawa do lokalu.
6. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie i zabezpieczenie jej mienia oraz o obiekty, zieleni i urządzenia rekreacyjne.

7. Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
8. Zawiadomić Spółdzielnię o ustaniu małżeństwa na skutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa w terminie 1 roku od daty uprawomocnienia się wyroku.
9. Udostępnić zajmowany lokal w celu:
 - a) usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
 - b) dokonania przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu,
 - c) wykonania koniecznych robót związanych z remontem tego lokalu lub budynku.
10. Skreślony.
11. Zawiadamić Spółdzielnię o zmianie liczby osób faktycznie korzystających z lokalu.
12. Zawiadamić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu lub w przydziale.
13. Przestrzegać regulaminu porządku domowego.
14. Przenieść się do lokalu zastępczego na czas wykonania koniecznych robót związanych z remontem tego lokalu lub budynku.
15. Skreślony.
16. Skreślony.
17. Opróżnić zajmowany lokal po wygaśnięciu prawa do lokalu.
18. Wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni i regulaminach.
19. Uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

F. Ustanie członkostwa.

§ 13.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu, o ile członkowi temu nie przysługuje inny tytuł prawny będący podstawą uzyskania z mocy prawa członkostwa w Spółdzielni;
- 2) śmierci członka będącego osobą fizyczną lub ustania osoby prawnej będącej członkiem;
- 3) wystąpienia innych przypadków określonych w ustawie.

§ 14.

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić z niej za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod nieważnością w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
Z dniem tym Zarząd Spółdzielni skreśla członka z rejestru.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach na wniosek członka, Zarząd Spółdzielni może dokonać skreślenia przed upływem okresu wypowiedzenia.
5. Skreślony.

§ 15.

Skreślony.

§ 16.

Skreślony.

§ 17.

Skreślony.

§ 17.1.

Skreślony.

§ 18.

Członka zmarłego Zarząd skreśla z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 19.

Obowiązek poinformowania Spółdzielni o śmierci członka spoczywa na współmałżonku, dzieciach lub osobach bliskich.

III. POSTĘPOWANIE WEWNATRZSPÓDZIELCZE.

§ 20.

Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do organu określonego w niniejszym Statucie.

§ 21.

Skreślony.

§ 22.

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

§ 23.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu Spółdzielni, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana - w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania terminu.
Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 24.

Wnioski i postulaty członków lub innych osób skierowane do organów Spółdzielni, a nie wymagające podejmowania uchwał, nie są objęte postępowaniem wewnątrzspółdzielczym. Właściwy organ jest obowiązany do ich rozpoznania wg kompetencji w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące (w przypadku Zarządu - w terminie określonym w § 23 ust. 1, a w sprawach szczególnie skomplikowanych - w terminie wynikającym z KPA) i zawiadomienia o tym stanowisku zainteresowanego na piśmie lub w innej uzgodnionej formie.

IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

ZASADY USTANAWIANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI, WYGAŚNIĘCIE TYTUŁÓW PRAWNYCH I SKUTKI WYGAŚNIĘCIA.

§ 25.

Członkowi Spółdzielni, może przysługiwać:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- 3) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, a także miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
- 4) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 5) inny tytuł prawny przewidziany w obowiązujących przepisach prawa.

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 26.

1. Do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się bezpośrednio przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. O przetargu, o którym mowa w art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia zawiadamia poprzez wywieszenie ogłoszenia w biurze Spółdzielni oraz poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Przetarg ten przeprowadza się zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 27.
Skreślony.

§ 28.
Skreślony.

§ 29.
Skreślony.

§ 30.
Skreślony.

§ 31.
Skreślony.

§ 32.
Skreślony.

§ 33.

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy.

Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 34.

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się bezpośrednio przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 35.
Skreślony.

§ 36.
Skreślony.

§ 37.
Skreślony.

§ 38.

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

§ 39.
Skreślony.

§ 40.
Skreślony.

§ 41.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 81 ust. 1, 2, 3, 3a, i 4 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.

Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 42.

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

§ 43.

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

§ 44.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 45.
Skreślony.

§ 46.

Przepisy §§ 34 - 44 niniejszego Statutu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

C. Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 47.

Do odrębnej własności lokalu stosuje się bezpośrednio przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 48.
Skreślony.

§ 49.
Skreślony.

§ 50.
Skreślony

§ 51.
Skreślony

§ 52.
Skreślony.

§ 53.
Skreślony.

D. Najem lokali.

§ 54.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącymi członkami.
Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2001 r. nr 71 poz. 733 z późniejszymi zmianami), określające wysokość czynszu, kaucji, trybu rozwiązania umowy najmu oraz opróżnienia lokalu.
4. Skreślony.

§ 55.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym - wolne w sensie prawnym.
2. Zarząd dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty, a w przypadku równorzędności ofert, pierwszeństwo najmu przysługuje członkowi Spółdzielni.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

V. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŠNIECIA PRAWA DO LOKALU.

A. Zasady ogólne.

§ 56.

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, zobowiązani są do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na ich lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie.

§ 57.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 56 - dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowych, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno - finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali, zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

§ 58.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 56, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 59.

Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowooddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

§ 60.

1. Wkład budowlany lub mieszkaniowy w pełnej wysokości członek wnosi na zasadach ustalonych w niniejszym Statucie i w zawartej umowie o ustanowienie prawa do lokalu nie później jednak niż przed oddaniem lokalu do użytku.
2. Zarząd Spółdzielni może częściowo zwolnić członka z powyższego obowiązku i rozłożyć spłatę części wkładu na raty płacone po objęciu lokalu w wysokości i terminach określonych w umowie o ustanowienie prawa do lokalu.

W przypadku rozłożenia na raty spłaty wkładu dotyczącego lokalu, na budowę którego Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne, związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

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

B. Wkłady mieszkaniowe.

§ 61.

Zasady wnoszenia, ustalania i zwrotu wkładu mieszkaniowego regulują bezpośrednio przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 62

Skreślony.

§ 63.

Skreślony.

C. Wkłady budowlane.

§ 64

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w niniejszym Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

§ 65.

1. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 69 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a datą ustanowienia nowego prawa do lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.

§ 66.

Skreślony.

§ 67.

Skreślony.

D. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 68.

Skreślony.

§ 69.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przystępująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 70.

Skreślony.

E. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali.

§ 70 a.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali. Nakłady te nie zwiększają wkładów mieszkaniowych i budowlanych członków.
2. Skreślony.
3. W przypadku zamiany lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są bezpośrednio między członkiem zwalniającym, a nabywającym lokal.

VI. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI I ZAMIANA LOKALI.

§ 71.

Skreślony.

§ 72

1. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu odbywa się w formie przetargu organizowanego przez Zarząd Spółdzielni.
2. Informacja o przetargu powinna być podana w formie ogłoszenia wywieszonego w siedzibie Spółdzielni oraz ogłoszenia zamieszczonego w co najmniej jednym dzienniku prasy lokalnej, w terminie nie krótszym niż 7 dni przed ustaloną datą przetargu.
3. W ogłoszeniu o przetargu powinny być zamieszczone co najmniej następujące informacje:
 - a) data, godzina i miejsce przetargu,
 - b) skreślony.
 - c) wysokość wadium,

d) zastrzeżenie przez Spółdzielnię możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

4. Skreślony.

§ 72.1.

1. Wygrywający przetarg:
 - a) skreślony.
 - b) zobowiązany jest do wpłaty kwoty, podanej w ofercie, wartości lokalu (w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty zakończenia przetargu),
 - c) ponosi koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.
2. Nie wpłacenie kwoty podanej w ofercie skutkuje nie podpisaniem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i unieważnieniem przetargu.

§ 72.2.

1. Członkowi Spółdzielni zwalnającemu lokal mieszkalny Spółdzielnia wypłaca wartość rynkową lokalu. Nie może być ona jednak wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.
2. 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, 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 § 83 Statutu a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Dodatnia różnica między uzyskaną w przetargu wartością lokalu a wartością rynkową z operatu szacunkowego przeznaczana jest na przychody Spółdzielni.

§ 72.3.

Szczegółowy tryb i zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określają przepisy regulaminu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

§ 73.

Skreślony.

§ 74.

Skreślony.

§ 75.

Skreślony.

VII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

A. Postanowienia ogólne.

§ 76

Spółdzielnia może dokonywać przekształceń uprawnień do n/w lokali:

- 1) Przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego:
 - w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu do dnia 31.12.2010 r. w przypadkach wskazanych w art. 7 ustawy z dnia 14.06.2007 r.
 - w prawo odrębnej własności lokalu.
- 2) Przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu.
- 3) Przekształcenia najmu lokalu użytkowego zajmowanego przez członka, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni - w prawo odrębnej własności.
- 4) Przekształcenia najmu pracowni wykorzystywanej przez twórcę na prowadzenie działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni - w prawo odrębnej własności lokalu.

B. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 77.

1. Do dnia 31 grudnia 2010 r. - na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z nim umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 27 Statutu, w tym w szczególności przypadającej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt. b),
 - b) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 81 Statutu,
2. **Skreślony.**
3. Szczegółowe warunki przekształcenia zawiera umowa.
Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu należy do małżonków, żądanie przekształcenia prawa powinno być zgłoszone przez oboje małżonków.
5. Spółdzielnia może odmówić przekształcenia, jeżeli:
 - a) z wnioskiem występuje członek po rozwodzie, ale przed dokonaniem podziału majątku wspólnego, a spółdzielcze prawo do lokalu objęte było wspólnością ustawową,
 - b) wnioskodawca zalega z opłatami, o których mowa w § 81 Statutu.
6. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, o których mowa w ust. 3 obciążają osobę, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o przekształcenie lokalu mieszkalnego.

7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega przekształceniu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a także w spółdzielczych domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu.

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

§ 78.

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

- a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 27 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. b),
- b) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa, uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 81 Statutu.

1. Skreślony.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Skreślony.

4. 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.

5. Wartość rynkową określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami

6. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust. 1, jeżeli brak jest osób uprawnionych o których mowa w § 32 ust. 2 Statutu (t. j. małżonek, dzieci, inne osoby bliskie, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego) jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

W tym przypadku nie stosuje się § 68 ust. 1 Statutu, dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

D. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 79.

1. 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:
 - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 81 Statutu
- 1a. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Po śmierci członka Spółdzielni, lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w ust. 1, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu, nawet jeżeli żadna z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni, lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni.
4. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
5. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.
6. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

E. Przekształcanie najmu lokali użytkowych.

§ 80.

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

oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Skreślony.

3. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w ust. 1, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

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

VIII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 81.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Właściele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 3a. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobem mieszkaniowym.
Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
- 4a. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu mieszkaniowego ustalone są w planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni na podstawie

regulaminu rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz ustalania opłat za lokale w Spółdzielni.

5. Skreślony.

6. Regulamin winien określać w szczególności:

- a) koszty eksploatacji i utrzymania lokalu oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów,
- b) koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości,
- c) koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni,
- d) koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- e) koszty ogólne zarządu,
- f) pożytki i przychody gospodarki zasobem mieszkaniowym,
- g) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
- h) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów:
 - 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 1 m² powierzchni gruntu,
 - liczba osób stale zamieszkujących w lokalu, a także osób faktycznie korzystających z lokalu,
 - lokal,
 - wskazania urządzeń pomiarowych,
 - sztuki,
- i) zasady ustalania opłat za lokale.

7. Skreślony.

8. Skreślony.

9. Najemcy lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz dzierżawcy wnoszą czynsz i inne opłaty zgodnie z zawartymi umowami.

Czynsz oraz inne opłaty winny być ustalone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi najmu lokali.

10. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

11. Z zastrzeżeniem ust. 12 odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać od osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego - odszkodowania uzupełniającego.

12. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, o ile sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

§ 82.

Skreślony.

§ 83.

1. Opłaty, o których mowa w § 81 ust. 1, 2, 3, 3a, 4, 9, 10, 11 i 12 powinny być uiszczane z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.

Za datę wpłaty przyjmuje się datę stempla pocztowego, bankowego lub datę wpłaty do kasy Spółdzielni.

2. Za opłaty, o których mowa § 81 ust. 1, 2, 3, 3a, 4, 9, 10, 11 i 12, 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.

3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust 2 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji osobie uprawnionej, a ustaje z końcem miesiąca, w którym lokal został przekazany do dyspozycji Spółdzielni po jego zwolnieniu i opróżnieniu.
5. Od nie wpłaconych w terminie ustalonym w ust. 1 należności, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.
6. Członek Spółdzielni w żadnym przypadku nie może potrącać swoich należności z opłat za używanie lokali.
7. Wszelkie bieżące wpłaty, gdy wpłacający nie określi ich przeznaczenia, w przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju, zaliczane są na należności najwcześniej wymagalne, w tym odsetki i koszty postępowań sądowych.

§ 84.

1. Na żądanie:
 - a) członka Spółdzielni,
 - b) właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, lub
 - c) osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 81 ust. 1, 2, 3, 3a, 4, 9, 10, 11 i 12 co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Zmiana wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni obowiązuje od dnia wprowadzenia ich przez gestorów.
5. 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.

§ 85. Skreślony

§ 86. Skreślony

§ 87. Skreślony

§ 88. Skreślony

§ 89. Skreślony

IX. GOSPODARKA FINANSOWA.

§ 90.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne i finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
3. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 81 ust. 1- 3a Statutu,
 - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 81 ust. 4 Statutu.
Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
6. Jeżeli koszt remontu w danej nieruchomości przekroczy wysokość wpływów, to może on być wykonany w ramach środków z pożyczki wewnątrzspółdzielczej z funduszu remontowego.
Zasady udzielania i rozliczania pożyczek wewnątrzspółdzielczych określa Regulamin funduszu remontowego, z tym że cała nie spłacona część pożyczki staje się natychmiast wymagalna w sytuacjach opisanych w art. 24.1 i art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 91.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 5 Statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 81 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Gospodarka zasobem mieszkaniowym obejmuje przychody i koszty lokali i nieruchomości sfinansowanych wkładami własnymi członków Spółdzielni oraz nie będących członkami Spółdzielni posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali, właścicieli i najemców lokali mieszkalnych.
Nadwyżka bilansowa, t.j. wynik działalności Spółdzielni poza gospodarką zasobem mieszkaniowym, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych może być przeznaczona m. inn. na :
 - a) dofinansowanie gospodarki zasobem mieszkaniowym,
 - b) pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - c) zwiększenie funduszu remontowego,
 - d) zwiększenie funduszu zasobowego.
- 2a. Stratę bilansową, tj. wynik działalności Spółdzielni poza gospodarką zasobem mieszkaniowym, pokrywa się z funduszy Spółdzielni w następującej kolejności :
 - a) fundusz zasobowy,
 - b) fundusz udziałowy,

- c) fundusz remontowy.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
 4. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 92.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 3a) Skreślony.
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe.
3. Zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, o których mowa w ust. 1 pkt. 1-4 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Zasady tworzenia i gospodarowania środkami zakładowego funduszu świadczeń socjalnych określa regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.

X. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 93.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 - 4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą ilość głosów.
W przypadku równej ilości głosów, zarządza się wśród tych kandydatów powtórne głosowanie.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa niniejszy Statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 94

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
3. Każdy członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta.
Osoby, z których pomocy korzysta członek Spółdzielni, nie są uprawnione do zabierania głosu.
4. Osoba prawna, będąca członkiem Spółdzielni, uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
Pełnomocnik może reprezentować tylko jednego członka.
5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
Pełnomocnik ten nie może być wybrany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
6. Każdy członek Spółdzielni ma tylko jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.

§ 95.

Skreślony.

§ 96.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno-kulturalnej.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
3. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z wyłączeniem ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych, oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
7. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

8. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
9. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
10. Uchwalanie zmian Statutu.
11. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
12. Wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
13. Skreślony.
14. Skreślony.
15. Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i członków Rad Osiedli.
16. Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 97.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3, Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je 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.

§ 98.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia:
 - a) członkowie Spółdzielni,
 - b) związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - c) Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Skreślony.
3. Przez zawiadomienie na piśmie członków Spółdzielni uznaje się wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych i w siedzibie Spółdzielni oraz przez ogłoszenie w prasie lokalnej.
4. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 98a.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni.
Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 99.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 98 Statutu.
Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu Spółdzielni w związku z nieudzielaniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania wszystkich uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się pod głosowanie Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów bez względu na ilość uprawnionych do głosowania.
Większość kwalifikowana wymagana jest :
 - a) dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej, połączenia Spółdzielni - 2/3 głosów,
 - b) dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni - 3/4 głosów.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały bez względu na ilość uprawnionych do głosowania również w sprawach:
 - likwidacji Spółdzielni,
 - przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,
 - zbycia nieruchomości,
 - zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem:
 - wyborów do Rady Nadzorczej,
 - odwołania członków Rady Nadzorczej przed upływem kadencji,
 - wyborów do Rad Osiedli,
 - odwołania członków Rad Osiedli przed upływem kadencji, udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
 - odwołania tych członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, które odbywa się w głosowaniu tajnym.

§ 100.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
5. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
6. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
7. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na tym Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
8. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany wyżej biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
9. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w § 100 jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
10. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 101.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 101 a.

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów komisje:
 - a) Mandatowo - Skrutacyjną w składzie 5 osób, do zadań której należy :

- sprawdzenie kompletności list obecności oraz ważność mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób nie posiadających zdolności do czynności prawnych lub posiadających ograniczoną zdolność do czynności prawnych,
 - sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podawanie tych wyników Przewodniczącemu,
 - wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania.
- b) Wnioskową w składzie 5 osób, której zadaniem jest rozpatrywanie pod względem formalnym i rzeczowym złożonych wniosków i przedłożenie ich Walnemu Zgromadzeniu.
- c) Inne komisje w miarę potrzeb.
2. Komisje wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
 3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
 4. Przewodniczący komisji składają Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia sprawozdanie z czynności komisji.

§ 101 b.

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję (w drodze głosowania) o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 10 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządowi oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia 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.
5. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
6. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.
Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - głosowania bez dyskusji,
 - zakończenia dyskusji,
 - zamknięcia listy mówców,
 - zarządzenie przerwy.
7. W dyskusji nad wnioskami formalnymi mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy - jeden „za” i drugi „przeciw” wnioskowi.
8. Wnioski w sprawach formalnych przyjmowane są w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
9. Członkowie Spółdzielni niezależnie od zgłaszanych wniosków mogą zgłaszać na piśmie oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 101 c.

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami.
Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności.
Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu powinna mieć nadany kolejny numer, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

ZASADY WYBORU RADY NADZORCZEJ

§ 101 d.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 11 spośród członków Spółdzielni.
2. W celu zapewnienia reprezentacji członków Spółdzielni w Radzie Nadzorczej ustala się następujący podział mandatów dla członków:
 - a) Osiedle „Czerwony Rynek, Kraszewskiego, Felińskiego” - 5 miejsc mandatowych,
 - b) Osiedle „Piastów” - 4 miejsca mandatowe,
 - c) Osiedle „Zarzevska” - 2 miejsca mandatowe,
 - d) Skreślony.
3. Wybory członków Rady Nadzorczej odbywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami jako pełnomocnicy osób prawnych.
Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba zalegająca z należącymi Spółdzielni płatnościami powyżej 3 miesięcy.
5. 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 jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady.
Liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka Rady Nadzorczej.
7. Kandydatów na członków do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej członkowie Spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu.
8. Członkowie Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
9. Lista kandydatów na członków Rady Nadzorczej jest nieograniczona.
10. Zgłoszenie powinno być dokonane na piśmie i zawierać:
 - imię i nazwisko kandydata,
 - charakterystykę kandydata,
 - imię i nazwisko zgłaszającego.
11. Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć zgodę na kandydowanie.

12. Kandydaci obecni na Walnym Zgromadzeniu, na wezwanie przewodniczącego zebrania składają ustne oświadczenie co do zgody na kandydowanie i dokonują swojej prezentacji. Członkowie mogą zadawać kandydatom pytania.
13. Komisja mandatowo-skrutacyjna przygotowuje karty wyborcze, na których umieszcza nazwiska i imiona zgłoszonych kandydatów w kolejności alfabetycznej z podziałem na osiedla.
14. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje, w takiej ilości aby liczba kandydatów nie skreślonych nie przekraczała liczby wybieranych.
15. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej i okazaniu mandatu.
16. Głos jest nieważny, jeżeli karta wyborcza:
 - a) jest przekreślona,
 - b) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych, niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
17. Liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo - Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki, przekazuje zabezpieczone karty wyborcze wraz z protokołem przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
18. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, powodującym przekroczenie liczby członków Rady, przeprowadza się wybory dodatkowe między tymi kandydatami.
19. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów na miejsca mandatowe, o których mowa w § 101 d.
20. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady Nadzorczej określonej w Statucie.
21. Po odczytaniu protokołu Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej o wynikach głosowania - Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o wyborze członków Rady Nadzorczej.
22. Wybory uzupełniające w czasie kadencji na nie obsadzony - wolny - mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 101 e.

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w sposób określony w § 98 Statutu, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej.

§ 101 f.

W sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarząd głosowanie tajne odbywa się odrębnie dla każdego członka Zarządu.

§ 101 g.

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w Statucie rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym.

§ 102.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
Podpisany protokół z załącznikami (protokołami komisji, zabezpieczonymi kartami wyborczymi, zabezpieczonymi wnioskami, listami obecności, załączonymi projektami uchwał itp.) Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przekazuje Zarządowi Spółdzielni.
2. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni wieczyście.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

B. RADA NADZORCZA.

§ 103.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 104.

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków Spółdzielni, wybranych przez Walne Zgromadzenie na 3-letnią kadencję, spośród nieograniczonej liczby członków, posiadających tytuł prawny do lokalu.
2. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się z chwilą dokonania wyboru nowej Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady.
3. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej członkom Rady przysługuje wynagrodzenie na zasadzie określonej w § 112a Statutu, o ile w danym miesiącu odbyło się chociaż jedno posiedzenie Rady.
4. Przewodniczący Rady Nadzorczej nie może jednocześnie pełnić funkcji przewodniczącego Rady Osiedla.
5. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek:
 - ustąpienia członka Rady Nadzorczej,
 - odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - utraty mandatu na skutek nawiązania ze Spółdzielnią stosunku pracyNa miejsce członka Rady Nadzorczej który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru, do końca kadencji Rady, nowego członka.

6. Skreślony.

§ 105.

Skreślony

§ 106.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

- a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - d) uchylanie uchwał Rady Osiedla w przypadku ich niezgodności z przepisami prawa lub godzących w interesy Spółdzielni.
3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
 4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
 5. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
 6. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu, oraz odwołań od decyzji.
 7. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
 8. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach.
Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
 9. Uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów, a w szczególności:
 - a) Zarządu Spółdzielni,
 - b) Skreślony,
 - c) Rad Osiedli,
 - d) tworzenia podstawowych funduszy, rozliczania kosztów budowy lokali mieszkalnych i użytkowych oraz ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - e) rozliczania kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym i ustalania wysokości opłat za lokale,
 - f) Skreślony.
 10. Skreślony.
 11. Skreślony.
 12. Skreślony.
 13. Wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy.
 14. Skreślony.
 15. Zwolywanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie - § 97 ust. 3.
 16. Skreślony.
 18. Przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu wniosków z przeprowadzonej lustracji.
 19. Wybór podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.

§ 107.

Na żądanie Rady Nadzorczej, Zarząd zobowiązany jest przedstawić niezbędne sprawozdania, wyjaśnienia i dokumenty, dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni, oraz jej stanu majątkowego.

§ 108.

Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 109.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego -przynajmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia ogłoszenia wniosku.

§ 110.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

§ 111.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi:
 - przewodniczący Rady Nadzorczej,
 - zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej,
 - sekretarz Rady Nadzorczej,
 - przewodniczący stałych Komisji Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej są czynności organizacyjno- porządkowe, związane ze zwoływaniem posiedzeń Rady Nadzorczej, przygotowaniem materiałów dla jej członków oraz organizowaniem prac Komisji Rady.

§ 112.

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub do wykonywania określonych zadań.
2. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji, ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni lub Jej pracowników.

§ 112 a.

1. Członek Rady Nadzorczej otrzymuje miesięczny ryczałt za udział w posiedzeniach Rady (bez względu na ilość posiedzeń w miesiącu) w wysokości:
 - 50% dla Przewodniczącego Rady,
 - 45% dla Przewodniczących komisji Rady,
 - 40% dla pozostałych członków Rady,minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Ryczałt wypłacany jest wg następującego algorytmu:

$$\frac{\text{ryczałt miesięczny}}{\text{ilość posiedzeń RN w miesiącu}} \times \text{ilość posiedzeń na których był obecny członek Rady Nadzorczej.}$$

§ 113.

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowanie uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. ZARZĄD.

§ 114.

1. Działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd w składzie od 2 do 3 osób, w tym Prezes Zarządu, Zastępca i członek Zarządu.
2. Członków Zarządu Spółdzielni wybiera Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym, zwykłą większością głosów.
Ten sam tryb zachowany jest w procedurze odwoławczej.
3. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu.
Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium - § 99 ust. 1 Statutu.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 115.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków do Spółdzielni oraz zawierania umów o ustanowienia praw do lokali,
 - b) podejmowanie decyzji o wygaśnięciu prawa do lokalu w przypadkach przewidzianych w niniejszym Statucie,
 - c) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - d) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - e) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - f) sporządzanie rocznych sprawozdań rzeczowych i finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - g) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - h) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - i) udzielanie pełnomocnictw.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorcze i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 116.

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

§ 117.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i 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.

§ 118.

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

PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ, ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI I RAD OSIEDLI.

§ 119.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu oraz członkiem Rady Osiedla i Zarządu w tej samej Spółdzielni.
W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej, Rady Osiedla i Zarządu Spółdzielni nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej, Rady Osiedla i Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z nimi w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej prowadzący działalność gospodarczą nie mogą wykonywać usług na rzecz Spółdzielni.
4. Członkowie Rady Nadzorczej, Rady Osiedla 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 Nadzorczej, Rady Osiedla lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla zakazu konkurencji określonego w ust. 4 stosowna Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
W przypadku zawieszenia członka Rady Nadzorczej lub członka Rady Osiedla - najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 120.

1. W skład Rady Nadzorczej i Rady Osiedla 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.
2. Osoby wymienione w ust. 1 nie mogą wykonywać robót i świadczyć usług na rzecz Spółdzielni.

§ 121.

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

§ 122.

Skreślony.

§ 123.

Skreślony.

§ 124.

Skreślony.

§ 125.

Skreślony.

E. RADY OSIEDLI.

§ 126.

1. Rada Osiedla składa się z 11 - 21 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 4 lat, spośród członków Spółdzielni wchodzących w skład danego osiedla.
2. Liczbę poszczególnych Rad Osiedli i liczbę mandatów przypadających na poszczególne Rady określa Walne Zgromadzenie.
3. Wybory członków Rad Osiedli przeprowadza się według tych samych zasad, co wybory członków Rady Nadzorczej.

§ 127.

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek:
 - rezygnacji,
 - ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - zamiany mieszkania, lokalu użytkowego lub garażu na mieszkanie, lokal użytkowy lub garaż położone na terenie innego osiedla.Ponadto członek Rady Osiedla może być w każdym czasie odwołany przez Walne Zgromadzenie, przed upływem okresu kadencji, na jaki został wybrany, zwykłą większością głosów.
3. W wypadku, o którym mowa w ust. 2, na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru do końca kadencji Rady Osiedla - innego członka Rady Osiedla - o ile punkt taki został przewidziany w porządku obrad podanym do wiadomości członków Spółdzielni.

§128.

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą, przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności społeczno-wychowawczej,
 - 2) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,

- 3) wytyczanie kierunków i koordynowanie działalności społeczno- wychowawczej na terenie osiedla, sprawowanie nadzoru nad działalnością placówek społeczno- wychowawczych w osiedlu,
 - 4) stawianie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
 - 5) organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej,
 - 6) organizowanie czynów społecznych w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
 - 7) krzewienie kultury współzycia społecznego, organizowanie rozjemstwa,
 - 8) współdziałanie z Radą Nadzorczą i organizacjami społecznymi w dziedzinie zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
 - 9) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków Spółdzielni i skarg na działalność administracji osiedla,
 - 10) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla.
2. Skreślony.

§ 129.

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowanie uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XI. LUSTRACJA.

§ 130.

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu całokształtu działalności pod kątem legalności, gospodarności oraz rzetelności działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Lustracja zarówno pełna jak i problemowa winna być przeprowadzona w każdym czasie na żądanie zgłoszone Zarządowi Spółdzielni przez:
 - Walne Zgromadzenie,
 - Radę Nadzorczą,
 - co najmniej 1/5 członków Spółdzielni.

§ 131.

Zarząd Spółdzielni obowiązany jest, na żądanie członka zgłoszone na piśmie, wydać mu kopię protokołu lustracji.

Opłatę za sporządzenie kopii, w wysokości określonej uchwałą Zarządu, członek Spółdzielni wnosi do kasy Spółdzielni przed odbiorem kopii dokumentu.

§ 132.

Rada Nadzorczą obowiązana jest do przedstawienia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu wniosków z każdej przeprowadzonej lustracji.

§ 133.

Skreślony.

XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 134.

Skreślony.

§ 134 a.

Przepisy Statutu dotyczą:

- wszystkich członków Spółdzielni,
- osób nie będących członkami Spółdzielni, posiadających własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności do lokalu w zakresie wynikającym z ustaw.

§ 135.

Skreślony.

§ 136.

Skreślony.

§ 137.

W sprawach nieuregulowanych w Statucie stosuje się przepisy Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity D.U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.) i Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 845).

§ 138.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Zebranie Założycieli S.M. „Czerwony Rynek” w Łodzi w dniu 9.04.1981 r., zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Łodzi, XXI Wydział Gospodarczy Rejestrowy w dniu 9.06.1981 r. z późniejszymi zmianami:

Daty uchwalenia zmian do Statutu i daty rejestracji zmian Statutu w Sądzie	
Data uchwalenia zmian przez Z P	Data rejestracji w Sądzie.
27.06.1981 r.	02.12.1983 r.
13.06.1985 r.	13.01.1986 r.
22.05.1986 r.	03.02.1988 r.
04.06.1987 r.	
29.05.1989 r.	10.11.1989 r.
	02.03.1990 r.- jednolity tekst
22.03.1990 r.	28.05.1990 r.
28.11.1990 r.	31.01.1991 r.
26.06.1992 r.	29.10.1992 r.
	31.12.1992 r.- jednolity tekst
23.06.1995 r. - zmiany + jednolity tekst	30.08.1995 r.- zmiany + jednolity tekst
21.06.1996 r.	23.07.1996 r.
08.06.1998 r.	31.08.1998 r.
20.06.1999 r.	09.07.1999 r.
02.06.2000 r.	20.04.2001 r.
30.05.2003 r. - zmiany + jednolity tekst	27.02.2004 r. zmiany + jednolity tekst
02.06.2006 r.- zmiany + jednolity tekst	27.10.2006 r. zmiany + jednolity tekst
25.05.2007 r. - zmiany do Statutu	11.09.2007 r. zmiany
29.10.2007 r. - zmiany + jednolity tekst	
28.06.2014 r. – zmiany do Statutu	30.10.2014 r. zmiany
30.05.2018 r. – zmiany do Statutu	13.11.2018 r. zmiany

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA
Lidia Szrajber**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA
Janina Moszczyńska**