



S T A T U T

***ŚWIĘTOKRZYSKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w KIELCACH***

Kielce, 2024

Spis treści

	Str.
Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE	4
Rozdział 2. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	4
Rozdział 3. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI	6
3.1. Warunki uzyskania członkostwa	6
3.2. Data powstania członkostwa	7
3.3. Ustanie członkostwa	8
3.4. Prowadzenie rejestru członków	8
3.4.1. Tryb wprowadzania zmian w rejestrze członków w odniesieniu do osób, których członkostwo powstało lub wygasło z mocy prawa po dacie 09 września 2017 r.	9
Rozdział 4. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	9
Rozdział 5. ORGANY SPÓŁDZIELNI	11
5.1. Postanowienia ogólne	11
5.2. Walne Zgromadzenie	13
5.3. Rada Nadzorcza	23
5.4. Zarząd	29
5.5. Zebranie Członków Nieruchomości	31
5.6. Rada Nieruchomości	32
Rozdział 6. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	33
6.1. Zasady ogólne	33
6.2. Fundusze Spółdzielni	34
6.3. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni	34
6.4. Inwestycje	35
6.5. Zarządzanie nieruchomościami	35
6.5.1. Zasady ogólne	35
6.5.2. Rozliczanie kosztów zarządzania nieruchomościami	35
6.5.3. Opłaty za używanie lokali	37
Rozdział 7. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	39
7.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	39
7.1.1. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	39
7.1.2. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo najmu	40

7.1.3. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	41
7.1.4. Przejście na inne osoby roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	43
7.1.5. Roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po spłacie zadłużenia	44
7.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	44
7.3. Prawo odrębnej własności lokalu	46
7.3.1. Przejście na reżim ustawy o własności lokali po wyodrębnieniu własności wszystkich lokali	48
7.3.2. Zakres stosowania ustawy o własności lokali	49
7.4. Najem lokali mieszkalnych, użytkowych oraz dzierżawa gruntów	49
Rozdział 8. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH CZŁONKÓW	50
Rozdział 9. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	51
9.1. Wkłady wymagane dla ustanowienia prawa odrębnej własności lokali nowo budowanych	51
9.2. Wkład mieszkaniowy wymagany dla ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu „z odzysku”	52
9.3. Wkład budowlany wymagany do uzyskania prawa odrębnej własności do lokalu „z odzysku”	52
9.4. Zasady rozliczania wkładów w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	52
9.4.1. Rozliczanie wkładu mieszkaniowego	52
9.4.2. Rozliczanie wkładu budowlanego	53
9.5. Roszczenie o wypłatę wkładu	53
Rozdział 10. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	54
10.1. Zasady ogólne	54
10.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	55

10.3. Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu, w prawo odrębnej własności lokalu	55
10.4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego	55
Rozdział 11. LUSTRACJA	56
11.1. Obowiązek lustracji	56
11.2. Obowiązki lustratora	57
11.3. Obowiązki Spółdzielni wynikające z lustracji	58
11.4. Uprawnienia Ministra do wszczęcia lustracji w Spółdzielni	58
Rozdział 12. ODPOWIEDZIALNOŚĆ KARNA	59

Rozdział 1.

POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę Świątokrzyska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kielcach, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kielce.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2.

Definicje pojęć użytych w Statucie:

1. Lokal – samodzielny lokal mieszkalny a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy o własności lokali.
2. Lokal „z odzysku” - lokal mieszkalny, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo osobie uprawnionej.
3. Wartość rynkowa lokalu – wartość określona na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Osoba bliska – zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposabiana oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
5. Inwestycje – nakład gospodarczy na tworzenie lub zwiększenie majątku trwałego.
6. uosm – ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. u p.s. – ustawa „Prawo Spółdzielcze”.
8. Większość zwykła - taki wymóg dla przyjęcia uchwały, zgodnie z którym liczba głosów „za” przewyższa liczbę głosów „przeciw”, natomiast głosy wstrzymujące się nie są uwzględniane przy obliczaniu wyniku głosowania.
9. Większość bezwzględna - taki wymóg dla przyjęcia uchwały, zgodnie z którym liczba głosów „za” przewyższa przynajmniej o jeden, sumę głosów oddanych przeciw wnioskowi i wstrzymujących się.
10. Większość kwalifikowana- wzmocniona forma większości bezwzględnej, wymagająca opowiedzenia się za uchwałą większości, oznaczonej najczęściej ułamkiem (np. 2/3, 3/4), ważnie oddanych głosów.

Rozdział 2.

CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 3.

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

2. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni lub współwłasność Spółdzielni i jej członków,
- 2) zarządzanie nieruchomościami na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) nieruchomości,
- 3) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Spółdzielni,
- 4) wydzierżawienie wolnych terenów gruntowych będących we władaniu Spółdzielni.
- 5) wykonywanie działalności jako obywatelska społeczność energetyczna w rozumieniu art. 3 pkt 13f Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo energetyczne.

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni wymagającym każdorazowo uchwały Walnego Zgromadzenia jest:

- 1) 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,
- 2) budowanie garaży stanowiących odrębne lokale,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków, w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) wydzierżawienie wolnych terenów gruntowych będących we władaniu Spółdzielni, pod trwałą zabudowę.

§ 5.

1. Przedmiot działalności określony w § 4 ust.1, Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) prowadzenie działalności eksploatacyjnej i remontowej mienia Spółdzielni oraz nieruchomości mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię,
- 2) prowadzenie nadzoru technicznego i obsługi remontowo budowlanej,
- 3) prowadzenie działalności zarobkowej poprzez: wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych, dzierżawę terenów gruntowych i innej działalności wg planów gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
- 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 5) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi, władzami administracyjnymi i samorządowymi oraz innymi jednostkami na zasadach przewidzianych w obowiązującym prawie, dla zwiększenia

możliwości realizacji celu, o którym mowa w § 3.

2. Przedmiot działalności określony w § 4 ust. 2 Spółdzielnia realizuje po uzyskaniu każdorazowo niezbędnej uchwały Walnego Zgromadzenia, na warunkach ustalonych tą uchwałą oraz w oparciu o szczegółowe zasady określone uchwałami Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia może organizować oraz wspierać różne formy działalności społeczno-kulturalnej na rzecz Członków i Mieszkańców Spółdzielni.

§ 6.

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 7.

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni, o którym mowa w § 3.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji celu określonego w § 3.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie.

Rozdział 3.

CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI.

3.1. Warunki uzyskania członkostwa.

§ 8.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której:

- a) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- b) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- c) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- d) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „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 prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do

lokalu mieszkalnego.

4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków takiej osoby.

5. Warunkiem przyjęcia na członka osoby posiadającej prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej. Pisma utrwalone w postaci elektronicznej przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych spółdzielni, o którym mowa w art. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz.U. poz. 2320), i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Pismo utrwalone w postaci papierowej opatruje się podpisem własnoręcznym.

6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, telefon i adres email. Jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, a także adres do doręczeń elektronicznych, o którym mowa w art. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w art. 25 tej Ustawy, o ile przystępujący taki posiada.

7. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 9.

1. Organem uprawnionym do przyjmowania w poczet członków Spółdzielni jest Rada Nadzorcza.
2. Rada Nadzorcza przyjmuje w poczet członków wyłącznie osoby posiadające roszczenie o członkostwo wynikające z przepisów prawa lub Statutu.
3. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta niezwłocznie, jednak nie później niż w ciągu trzech miesięcy od daty złożenia deklaracji.

3.2. Data powstania członkostwa.

§ 10.

Członkostwo w spółdzielni powstaje z datą:

1. W dniu 09.09.2017 r. – osób posiadających spółdzielcze lokatorskie bądź własnościowe prawo do lokalu, które przed tą datą nie były członkami.
2. W dniu podjęcia uchwały Rady Nadzorczej o przyjęciu w poczet członków osoby posiadającej roszczenie o członkostwo, wynikające z przepisów uosm.

3. W dniu zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (po dacie 09.09.2017r.).
4. W dniu nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W dniu zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej.

3.3. Ustanie członkostwa.

§ 11.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa na skutek:
 - 1) śmierci członka,
 - 2) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
 - 3) zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
 - 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie orzeczenia sądu,
 - 5) powstania wspólnoty mieszkaniowej i przejścia pod zarząd nieruchomością wspólną w oparciu o przepisy ustawy o własności lokali (art.24¹ ust.1 oraz art.26 uosm).
 - 6) innych przypadków wynikających z uosm.
 2. Właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za pisemnym wypowiedzeniem. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
- Za datę ustania członkostwa uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

3.4. Prowadzenie rejestru członków.

§ 12.

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania a w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę i siedzibę, datę nabycia członkostwa, datę utraty lub ustania członkostwa oraz wysokość wniesionych udziałów przed 9 września 2017 r.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

3.4.1. Tryb wprowadzania zmian w rejestrze członków w odniesieniu do osób, których członkostwo powstało lub wygasło z mocy prawa po dacie 09 września 2017 r.

§ 13.

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, na podstawie posiadanej dokumentacji oraz otrzymanych dokumentów (umowy notarialne, decyzję Sądu o stwierdzeniu nabycia spadku i inne), sporządza na bieżąco wykazy osób, które nabyły bądź utraciły członkostwo.
2. Wykazy, o których mowa w ust.1, po zatwierdzeniu przez Zarząd są podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.

Rozdział 4.

PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 14.

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

§ 15.

Członek Spółdzielni ma następujące prawa:

- 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, poza wyjątkami wynikającymi z obowiązujących przepisów,
- 3) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością,
- 4) otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) zapoznania się z treścią Statutu Spółdzielni, regulaminów, uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, a także protokołów lustracji i rocznego sprawozdania finansowego,
- 6) otrzymania nieodpłatnie odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu,
- 7) otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, za odpłatnością ustaloną przez Zarząd.

Członek zainteresowany otrzymaniem tych dokumentów zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać a Spółdzielnia zobowiązana jest je wydać bez zbędnej zwłoki. Wydanie następuje po dostarczeniu dokumentu potwierdzającego wniesienie opłaty. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje obawa, że ich

wykorzystanie może być w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni.

Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów, może w terminie 7. dni złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia mu tych umów (art.18 § 3 prawa spółdzielczego),

- 8) zgłaszania poprawek do projektów uchwał, nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,
- 9) żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia i zgłaszania projektów uchwał w tych sprawach, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Żądanie to i projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków,
- 10) zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu, na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów,
- 11) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów wewnątrzsółdzielczych,
- 12) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej,
- 13) żądania, na warunkach określonych w Statucie, zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) przeniesienia własności ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 14) żądania przedstawienia przez Zarząd kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- 15) wynajmowania lokalu, do którego członek posiada tytuł prawny, z ograniczeniami wynikającymi z obowiązujących przepisów,
- 16) przeglądania rejestru członków Spółdzielni.

§ 16.

Członek Spółdzielni ma następujące obowiązki:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni i aktualnie obowiązujących przepisów,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 3) niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni oraz w umowie o ustanowienie prawa do lokalu lub zamianie lokalu oraz o zmianie liczby osób zamieszkałych

z członkiem,

4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni.

5) wносить terminowo opłaty na zasadach określonych w Statucie i uosm,

6) utrzymywać lokal w należyтым stanie technicznym,

7) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii,

8) udostępnić lokal w innych uzasadnionych przypadkach wymienionych poniżej, w terminie uzgodnionym z administratorem nieruchomości:

a) dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

b) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie ŚSM,

c) wykonania remontu, przebudowy lub modernizacji lokalu,

d) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni bądź właściciela lokalu nie będącego członkiem,

e) zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła oraz dokonania odczytów tych urządzeń,

9) wносить wpłaty uzupełniające wkład mieszkaniowy bądź budowlany przy wzroście wartości nieruchomości w przypadku poniesienia przez Spółdzielnię nakładów na wykup gruntu,

10) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajem lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu w przypadku, gdy jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,

11) powiadomić pisemnie Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu lokalu w bezpłatne używanie, jeżeli ma to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,

12) zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie adresu do korespondencji, pod rygorem uznania za doręczenie korespondencji wysłanej na dotychczasowy adres, w szczególności w przypadku:

a) zbycia prawa do lokalu w zasobach ŚSM,

b) zmiany adresu zamieszkania (stałego bądź czasowego), w terminie 14. dni od zaistnienia danego zdarzenia.

Rozdział 5.

ORGANY SPÓŁDZIELNI

5.1. Postanowienia ogólne

§ 17.

1. Organami Spółdzielni, na podstawie art. 35 § 1 i art. 35 § 3 ups są:

1) Walne Zgromadzenie,

2) Rada Nadzorcza,

3) Zarząd,

4) Zebranie Członków Nieruchomości,

- 5) Rady Nieruchomości.
2. W skład organów Spółdzielni mogą wchodzić członkowie Spółdzielni.
Wyjątki od tej zasady określa Statut.
3. Wybory do Rady Nadzorczej oraz Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej ilości kandydatów.
Odwołanie członka Rady Nadzorczej, bądź Zarządu następuje także w głosowaniu tajnym.
Wybory do Rad Nieruchomości, za zgodą większości zebranych, mogą odbywać się jawnie.
4. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu, przed umieszczeniem ich na karcie wyborczej składają pisemne oświadczenie, iż nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w art. 56 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze oraz oświadczenie o niekaralności.
5. Członkiem Rady Nadzorczej, ani członkiem Zarządu nie może być osoba, która została skazana prawomocnym wyrokiem.
6. Nie może być członkiem Rady Nadzorczej ani Zarządu przedsiębiorca, który pozostaje ze Spółdzielnią w stosunkach cywilnoprawnych, związanych z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą.
7. W skład Zarządu nie może wchodzić osoba bliska członka Rady Nadzorczej.
8. Naruszenie zakazu, o którym mowa w ust. 4 ÷ 7 stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu, oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
9. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu, o którym mowa w ust. 4 ÷ 6, Rada Nadzorcza niezwłocznie podejmie uchwałę o zawieszeniu takiego członka w pełnieniu czynności.
Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka.
10. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
11. Szczegółowe zasady wyborów do poszczególnych organów określono w Statucie odpowiednio:
- a) dla Rady Nadzorczej - w § 39,
 - b) dla Zarządu - w § 56,
 - c) dla Rad Nieruchomości - w § 61.
12. Członek – osoba fizyczna, nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych, nie może być członkiem organów Spółdzielni.
W Walnym Zgromadzeniu bierze on udział przez swego przedstawiciela ustawowego.
13. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
14. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.
15. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa

w ust. 1 pkt 2 ÷ 5 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut, oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

§ 18.

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.
2. Członek organu Spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, współnik lub członek władz.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu obowiązani są do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię, stanowiących dane osobowe w rozumieniu obowiązujących przepisów o ochronie danych osobowych, a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
4. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni, z kodowanym dostępem dla członków Spółdzielni i anonimizacją danych osobowych, osób fizycznych niebędących członkami organów Spółdzielni. Osoby wybrane do Rady Nadzorczej i Rad Nieruchomości, powinny złożyć pisemne oświadczenie o wyrażeniu zgody na udostępnienie ich nazwisk i imion na stronie internetowej Spółdzielni.

5.2. Walne Zgromadzenie

§ 19.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Członek Zarządu oraz pracownik Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
4. Lista pełnomocników podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy uwzględnić punkt dotyczący odczytania listy pełnomocników.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
6. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
7. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem.

8. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.
9. Członek, którego zachowanie uniemożliwia lub w znaczący sposób utrudnia prowadzenie obrad, może być wyproszony lub usunięty z sali obrad.
10. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
11. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, zaproszone na obrady Walnego Zgromadzenia, mogą zabierać głos bez prawa głosowania.

§ 20.

Walne Zgromadzenie Świętokrzyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwoływane jest w jednej części.

§ 21.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych, sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Prezesowi 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 i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przedmiotu działalności Spółdzielni określonego w § 4 ust. 2 Statutu,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
- 11) wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie programu inwestycji,

16) podejmowanie uchwał o utworzeniu lub przystąpieniu do organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich, jak również decyzji o zbyciu udziałów lub akcji tych organizacji.

§ 22.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 23.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno również zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 powinno być dostarczone co najmniej w jeden z niżej wymienionych sposobów:
 - 3.1. poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń wszystkich klatek budynków mieszkalnych, w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.
 - 3.2. za pośrednictwem poczty,
 - 3.3. do skrzynek pocztowych mieszkań każdego członka.
4. Jeżeli na Walnym Zgromadzeniu przewiduje się wybory do Rady Nadzorczej lub delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów, w terminie do 7. dni przed datą Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie i Statucie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu Prezesa Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

6. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia 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 do wglądu członków na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
11. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia o sprawy wniesione w trybie ust. 7, Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej ŚSM, w terminie 14 dni przed Walnym Zgromadzeniem.

§ 24.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady odczytuje listę pełnomocników oraz przeprowadza wybór Prezydium Zgromadzenia, w skład którego winni wchodzić co najmniej: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Zgromadzenia.

§ 25.

1. Członkowie Prezydium Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni obecnemu na Zgromadzeniu, uprawnionemu do głosowania.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków.

§ 26.

1. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje prowadzenie obrad Przewodniczącemu Zgromadzenia.
Do zadań Przewodniczącego należy prowadzenie obrad polegające na realizacji przyjętego porządku obrad, przeprowadzenie dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, zarządzanie głosowań i podawanie wyników głosowań.
2. Jeżeli prezydium nie postanowi inaczej, zadania pozostałych członków

Prezydium są następujące:

- 2.1. Zastępca przewodniczącego w razie potrzeby czasowo zastępuje przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzi listę osób zgłaszających się do zabrania głosu, komunikuje się z komisjami celem niezwłocznego przekazywania przewodniczącemu obrad bieżących informacji niezbędnych do sprawnego prowadzenia obrad.
- 2.2. Sekretarz nadzoruje prowadzenie listy obecności oraz protokołowanie obrad.
3. Przewodniczący Zgromadzenia może zlecić członkowi Prezydium wykonanie innych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 27.

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu, uzupełniony o sprawy wniesione w trybie § 23 ust. 7 Statutu i podany do wiadomości członków w trybie § 23 ust. 11 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie nie może rozszerzyć porządku obrad o sprawy nie wniesione w wymaganym trybie, o którym mowa w ust. 1, może jedynie zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

§ 28.

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:
 - a) mandatowo-skrutacyjną, w składzie co najmniej 3 osób,
 - b) wnioskową w składzie co najmniej 2. osób,
 - c) wyborczą, w składzie co najmniej 2. osób (jeżeli wybory przewidziane są w porządku obrad).
2. Zgromadzenie może wybrać także inne komisje, określając ich zadania i skład.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko osoby uprawnione do głosowania na Walnym Zgromadzeniu.
4. Komisje, bezzwłocznie po ich wybraniu, konstytuują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.

§ 29.

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami uosm, prawa spółdzielczego i Statutu,
- 2) sprawdzenie listy pełnomocników członków,
- 3) ustalenie, na podstawie rejestru członków i listy obecności oraz listy pełnomocników członków, ilości osób uprawnionych do głosowania,
- 4) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,
- 5) sprawdzenie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do Rady Nadzorczej i na Zjazd delegatów związku, przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nich głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów;

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

§ 30.

Do zadań komisji wnioskowej należy uporządkowanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i załączenie ich do protokołu.

§ 31.

Do zadań komisji wyborczej należy:

- 1) sprawdzenie prawidłowości przygotowania listy kandydatów do Rady Nadzorczej lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego,
- 2) sprawdzenie, czy kandydaci zostali zgłoszeni w trybie § 23 ust. 4 i 5 Statutu, oraz złożyli odpowiednie dokumenty wymagane w § 39 ust. 2 Statutu,
- 3) przekazanie alfabetycznej listy kandydatów dla Prezydium Zgromadzenia oraz Komisji Skrutacyjnej.

§ 32.

1. Z dokonanych czynności każda komisja sporządza protokół.
2. Protokół wymaga podpisu wszystkich członków komisji.

§ 33.

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Zgromadzenia pod względem prawidłowości zwołania oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy. Czas na zreferowanie danego punktu obrad nie powinien przekraczać 15 minut, chyba że Przewodniczący Zgromadzenia postanowi inaczej.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Zgromadzenia otwiera dyskusję.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna, odbiera mówcy głos.

§ 34.

1. Przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos.
2. Poza kolejnością przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, Zarządowi, referentowi sprawy będącej

przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 35.

1. Poza kolejnością przewodniczący Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - 1) przerwę w obradach,
 - 2) ograniczenie czasu przemówień,
 - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
 - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
 - 5) przeprowadzenie głosowania tajnego,
 - 6) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 3, głosów za i przeciw wnioskowi, Przewodniczący Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 36.

1. Po wyczerpaniu listy mówców, Przewodniczący Zgromadzenia, udziela głosu przewodniczącemu komisji uchwał i wniosków w celu przedstawienia projektów uchwał i zgłoszonych do nich poprawek i wniosków.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.

§ 37.

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane, także w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się bezwzględna większość członków biorących udział w głosowaniu, z wyjątkiem spraw dla których ustawowo wymagana jest większość kwalifikowana, mianowicie:
 - 1) 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
 - 2) 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia

Spółdzielni.

3. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem spraw o których mowa w ust. 4.
4. Głosowanie tajne obowiązuje w sprawach:
 - 1) wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej,
 - 2) wyborów delegatów na zjazd związku rewizyjnego,
 - 3) absolutorium dla Zarządu,
 - 4) odwołania Zarządu przez Walne Zgromadzenie.

Przewodniczący zarządza głosowanie tajne także w innych sprawach, jeżeli wniosek w tej sprawie uzyska w głosowaniu poparcie zwykłej większości.

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

6. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą wpisują znak X przy wyrazie „ZA”, głosujący przeciw uchwale wpisują znak X przy wyrazie „PRZECIW”, a wstrzymujący się od głosu wpisują znak X przy „WSTRZYMUJĘ SIĘ”.

Sposób głosowania tajnego przy wyborach określa § 39 Statutu.

7. Zarówno głosowanie jawne, jak i tajne może być przeprowadzone w sposób elektroniczny, jeżeli Zarząd Spółdzielni przygotował i zabezpieczył technicznie możliwość takiego trybu głosowania. W takim przypadku obsługa głosowania wyjaśnia uczestnikom obrad zasady oddawania głosu.

8. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania. Wynik głosowania powinien być odnotowany w protokole Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

9. O przyjętych oraz nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie, Zarząd informuje członków poprzez wywieszenie wszystkich uchwał na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz umieszczenie ich na stronie internetowej Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia Walnego Zgromadzenia.

§ 38.

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

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

§ 39.

Wybory do Rady Nadzorczej.

1. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się spośród kandydatów zgłoszonych do biura Spółdzielni w terminie 7 dni przed datą Walnego Zgromadzenia. Zgłoszona kandydatura jest ważna, jeżeli kandydat wyraził zgodę na kandydowanie, uzyskał pisemne poparcie co najmniej 10. członków Spółdzielni ze swojej nieruchomości oraz złożył wymagane dokumenty określone w § 44 ust. 2 Statutu.

2. Zgłoszonych kandydatów do Rady Nadzorczej, komisja wyborcza przedstawia na liście w kolejności alfabetycznej według ich nazwisk, odrębnie dla danej(ych) nieruchomości, którym przypada(ją) mandat(y) w Radzie Nadzorczej.

3. Przystępując do wyborów Przewodniczący Zgromadzenia wzywa przewodniczącego komisji wyborczej do przedstawienia kandydatów umieszczonych na liście zgodnie z wymogami Statutu.

4. Każdy kandydat obecny na Zebraniu przedstawia Zgromadzeniu charakterystykę swojej osoby.

5. Wyborów do Rady Nadzorczej lub Delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego dokonuje się głosowaniu tajnym, przy pomocy kart wyborczych, bądź w głosowaniu elektronicznym.

6. Poszczególnym Nieruchomościom przypada następująca liczba mandatów w Radzie Nadzorczej:

- po 1. mandacie przypada Nieruchomościom:

I/1 (Nałkowskiej: 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 8),

I/3 (Struga: 1, 3, 4 i 8, Orkana: 5, 7 i 9),

I/4 (Klonowa: 56, 58 i 60), Marszałkowska: 77, 79, 81 i 83),

I/8 (Orkana: 30, 36, 38, 40, 42 i 44),

I/6+I/7 - łącznie (Orkana: 12, 16, 18, 20, 26, 28 i 34),

- po 2 mandaty przypadają Nieruchomościom:

I/2 (Warszawska: 157, 159 i 161, Orkana 3)

I/5 + II/1 – łącznie (Klonowa: 42C, 44, 46, 48, 52 oraz Marszałkowska: 65, 67, 69, 71, 73, 73A i 75).

7. W przypadku głosowania elektronicznego o zasadach głosowania informuje obsługa tego głosowania.

8. Uprawnieni do głosowania zaznaczają w okienku znajdującym się obok nazwiska kandydata, na którego głosują znak X.

Głosujący mają prawo oddania głosu na dowolnych kandydatów, bez względu na ich przynależność do danej nieruchomości.

Jeżeli głosujący postawił znak X przy większej ilości osób niż ma być wybranych (dziewięć), głos jest nieważny. Nieważna jest też karta przekreślona, uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję mandatowo-skrutacyjną.

9. W przypadku głosowania przy pomocy kart wyborczych Komisja mandatowo-skrutacyjna wręcza uprawnionym karty do głosowania, po czym przewodniczący Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodzą do urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania.
10. Po zakończeniu oddawania głosów Komisja Mandatowo-Skrutacyjna oblicza ilość oddanych głosów na poszczególnych kandydatów i podaje wyniki głosowania.
11. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci z danej nieruchomości, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów a równocześnie więcej niż połowę oddanych głosów.
12. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza drugą turę wyborów. Do drugiej tury staje tylko podwójna liczba kandydatów w stosunku do nieobsadzonych mandatów w danej nieruchomości, tych którzy w pierwszej turze uzyskali największą ilość głosów.
- Jeżeli po drugiej turze wyborów obsadzono co najmniej 6 mandatów w Radzie Nadzorczej wybory uznaje się za zakończone. W przypadku, gdy po drugiej turze nie dokonano wyborów co najmniej 6 osób, Przewodniczący zarządza kolejne tury wg zasad ujętych w niniejszym ustępie.
13. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co spowodowałoby przekroczenie ilości mandatów przypadających danej nieruchomości, przeprowadza się dodatkowe tajne głosowanie wyłącznie na tych kandydatów.
14. Kandydaci, którzy uzyskali w głosowaniu więcej niż połowę oddanych głosów a nie uzyskali mandatu, są rezerwowymi członkami Rady Nadzorczej ze swojej nieruchomości.
15. W oparciu o wyniki tajnych wyborów, przewodniczący obrad odczytuje uchwałę o wyborze Rady Nadzorczej w określonym składzie osobowym.
16. Jeżeli w wyniku wyborów nie obsadzono wszystkich mandatów w Radzie Nadzorczej przypadających danej Nieruchomości, dopuszcza się wybory uzupełniające w trakcie trwania kadencji.

§ 40.

Wybory delegata(ów) na Zjazd Związku Rewizyjnego.

1. Wyborów delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia dokonuje się spośród kandydatów zgłoszonych do biura Spółdzielni w terminie 7 dni przed datą Walnego Zgromadzenia. Zgłoszona kandydatura jest ważna, jeżeli kandydat wyraził zgodę na kandydowanie i uzyskał pisemne poparcie co najmniej 10. członków Spółdzielni.
2. Kandydata na delegata, w terminie 7 dni przed datą WZCz może również złożyć Rada Nadzorcza, stosowną uchwałą bądź Zarząd Spółdzielni.

3. Na delegata na Zjazd Związku zostaje wybrany kandydat, który uzyskał największą ilość głosów a równocześnie więcej niż połowę wszystkich oddanych głosów.
4. Jeżeli w pierwszej turze wyborów żaden kandydat nie uzyskał wymaganej ilości głosów, Przewodniczący Zebrania zarządza drugą turę, której staje tylko 2. kandydatów, którzy w pierwszej turze uzyskali największą ilość głosów.

§ 41.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie 15. dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
Protokół powinien być podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza Zebrania.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, jeżeli przepisy prawa nie przewidują terminu dłuższego.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w obradach powinni być uprzedzeni.

§ 42.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od daty zawiadomienia członka o podjętej uchwale, w trybie określonym w § 37 ust. 8.
4. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

5.3. Rada Nadzorcza

§ 43.

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

§ 44.

1. Rada Nadzorcza składa się z 6. do 9. członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni, wg zasad określonych w § 39 Statutu.
2. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa oświadczenie, że nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, oraz:
 - a) oświadczenie o niekaralności,
 - b) ankietę personalną zawierającą oprócz danych osobowych, informacje o wykształceniu i kwalifikacjach zawodowych, w szczególności przydatnych w pełnieniu funkcji członka Rady Nadzorczej.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu i kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub w drugim stopniu linii bocznej. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

§ 45.

1. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniem Statutu Spółdzielni.
2. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty lub usługi.
3. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 2, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
4. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie zwołane nie później niż w ciągu roku.

§ 46.

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od pierwszego lipca roku, w którym dokonano wyborów do 30 czerwca w ostatnim roku kadencji.

§ 47.

1. Członkowie Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm.), obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 45% minimalnego wynagrodzenia za pracę, natomiast zastępca przewodniczącego Rady, sekretarz Rady oraz przewodniczący komisji Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości 35 % minimalnego wynagrodzenia.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 wypłacane jest wyłącznie za miesiące, w których odbyły się plenarne posiedzenia Rady.
Członek Rady Nadzorczej nieobecny na plenarnym posiedzeniu Rady traci prawo do wynagrodzenia za dany miesiąc.
4. Ryczałt miesięczny jest obniżony o połowę, jeżeli w danym miesiącu członek Rady Nadzorczej uczestniczył w plenarnym posiedzeniu Rady ale nie uczestniczył we wszystkich posiedzeniach, w jakich powinien z racji pełnionych funkcji w Radzie.

§ 48.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 oddanych głosów,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) wycofania przez osobę prawną, osoby wskazanej do Rady,
 - 5) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.
2. Wniosek o odwołanie członka Rady Nadzorczej mają prawo złożyć na Walne Zgromadzenie członkowie Spółdzielni oraz Rada Nadzorcza. Wniosek wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Rada Nadzorcza winna złożyć wniosek, w szczególności w przypadkach:
 - a) gdy członek Rady nie bierze czynnego udziału w pracach Rady Nadzorczej, zwłaszcza gdy często nie uczestniczy w posiedzeniach Rady lub jej komisji,
 - b) gdy jego działania w Radzie narażają Spółdzielnię na szkodę lub są sprzeczne z prawem lub postanowieniami Statutu,
 - c) gdy jego pozostawanie w Radzie nie daje się pogodzić z dobrymi obyczajami.
4. Wniosek członków Spółdzielni wymaga pisemnego poparcia co najmniej 10. członków.

5. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygaś w czasie trwania kadencji, wchodzi rezerwowo członek, o którym mowa w § 39 ust. 14, w kolejności wynikającej z ilości uzyskanych głosów w wyborach. W przypadku braku członków rezerwowych na najbliższym Walnym Zgromadzeniu dokonuje się wyborów uzupełniających wg zasad określonych w § 39 Statutu.

§ 49.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) przyjmowanie w poczet członków Spółdzielni osób, którym przysługuje roszczenie o członkostwo,
- 2) wybór i odwoływanie Zarządu,
- 3) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni.
- 4) uchwalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne i garaże,
- 5) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
- 7) wyrażanie zgody na najem lub dzierżawę nieruchomości na czas określony powyżej pięciu lat.
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach oceny rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 10) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni, obejmującej regulamin organizacyjny oraz schemat organizacyjny wraz z ilością etatów w poszczególnych komórkach,
- 11) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 12) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
- 14) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w sprawach z powództwa Zarządu,
- 15) uchwalanie regulaminów:
 - a) regulamin organizacyjny,

- b) regulamin Zarządu,
- c) regulamin Rad Nieruchomości,
- d) regulamin Komisji Rady Nadzorczej,
- e) regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni,
- f) regulamin używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- g) regulamin naboru osób uprawnionych do zawarcia umów o budowę lokali,
- h) regulamin rozliczania kosztów inwestycji dotyczących budynków mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,
- i) regulamin rozliczania kosztów GZM i uchwalania wysokości opłat za lokale,
- j) regulamin określający szczegółowe obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
- k) regulamin w sprawie zasad wyboru wykonawców robót remontowo-budowlanych oraz usług w zasobach ŚSM,
- l) regulamin przetargu na najem lokali użytkowych i dzierżawę gruntów,
- ł) regulamin przetargu (licytacji) na zbycie lokali mieszkaniowych z odzysku,
- m) regulamin przetargu na usługi,
- n) regulamin gospodarowania pomieszczeniami dodatkowymi,
- o) regulamin określający tryb i zasady konkursu na stanowisko Prezesa Spółdzielni,
- p) regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła dla budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej w ŚSM w Kielcach..

16) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,

17) określenie wysokości kwoty nabycia lub zbycia środków trwałych oraz zaciągania zobowiązań pieniężnych, powyżej której Zarząd zobowiązany jest uzyskać uprzednio zgodę Rady.

18) wybór jednostki badającej sprawozdanie finansowe Spółdzielni,

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

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 50.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego, co najmniej 6 razy

- w roku i nie rzadziej niż raz w kwartale.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku. W razie potrzeby Przewodniczący Rady może zwołać posiedzenie Rady w trybie nagłym, jednak nie krótszym niż 3 dni robocze od daty zawiadomienia.
 3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady, w ciągu 14 dni od daty ogłoszenia wyników wyborów członków Rady Nadzorczej.
 4. Obrady pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej otwiera Prezes Zarządu, którego obowiązkiem jest przeprowadzenie wyboru przewodniczącego obrad, którym może być wyłącznie członek Rady.
 5. Dalsza część obrad pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej odbywa się bez udziału Zarządu, chyba że Rada postanowi inaczej.

§ 51.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady oraz Komisji Rady, uczestniczy Prezes Zarządu lub osoba przez niego upoważniona, chyba że przewodniczący Rady bądź Komisji zdecyduje o obradach bez udziału Zarządu. Ponadto w posiedzeniach mogą uczestniczyć osoby zaproszone odpowiednio przez Przewodniczącego Rady lub Komisji.

§ 52.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

§ 53.

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 54.

1. Rada Nadzorcza zdolna jest do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej połowy liczby Członków Rady, wybranych przez Walne Zgromadzenie, zgodnie z wymogami § 44 ust. 1 Statutu.
2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, z wyjątkiem uchwały o odwołaniu Zarządu.
3. Uchwała o odwołaniu Zarządu wymaga bezwzględnej większości głosów obecnych na posiedzeniu członków Rady Nadzorczej.

§ 55.

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

5.4. Zarząd

§ 56.

1. Zarząd jest jednoosobowy i stanowi go Prezes wybierany przez Radę Nadzorczą w postępowaniu konkursowym na okres 4 letniej kadencji. Zasady i tryb przeprowadzenia konkursu określa Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza wybiera Prezesa Zarządu spośród członków Spółdzielni. W przypadku braku takich kandydatów lub kandydowania osób spośród Członków Spółdzielni, które nie spełniają kryteriów do pełnienia tej funkcji, Rada Nadzorcza może ogłosić konkurs otwarty i wybrać Prezesa spośród kandydatów nie będących członkami Spółdzielni.
2. Prezesem zostaje kandydat, który w głosowaniu tajnym uzyskał minimum głosów, jak niżej:
 - 4 - w przypadku liczebności RN – 6 do 7 osób,
 - 5 - w przypadku liczebności RN – 8 do 9 osób.
3. Kadencja Zarządu funkcjonującego w dacie uchwalenia zasady, o której mowa w ust.1 rozpoczyna się od dnia zarejestrowania Statutu w KRS.
5. Z wybranym Prezesem, Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę na okres 4. letniej kadencji. Każda kadencja rozpoczyna się od dnia objęcia funkcji Prezesa, a kończy z datą upływu czterech lat albo wcześniej z datą utraty funkcji Prezesa (śmierć, odwołanie, rezygnacja).
6. Rada Nadzorcza może odwołać Prezesa w trakcie trwania kadencji.
7. Walne Zgromadzenie może odwołać Prezesa z powodu nie udzielenia mu absolutorium.
8. Odwołanie Prezesa w trakcie trwania kadencji wymaga rozwiązania umowy o pracę.
9. W przypadku odwołania Prezesa Zarządu, Rada Nadzorcza wyznacza jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Prezesa, na okres do dnia wyboru nowego Prezesa.
10. Członek Rady Nadzorczej pełniący okresowo funkcję Prezesa nie wykonuje w tym okresie mandatu członka Rady Nadzorczej.
11. Prezes odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

§ 57.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd w granicach swoich obowiązków, kompetencji i uprawnień, wykonuje uchwały Walnego Zgromadzenia, oraz uchwały Rady Nadzorczej.
3. Zarząd ma obowiązek rozpatrzenia uchwał Rad Nieruchomości, oraz wszelkich wniosków złożonych przez członków spółdzielni.
4. Zarząd pełni rolę pracodawcy wobec pracowników Spółdzielni, w rozumieniu przepisów kodeksu pracy.
5. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji

niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, w szczególności:

- 1) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej,
- 2) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 3) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 4) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 6) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, do wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie,
- 7) udzielanie pełnomocnictwa,
- 8) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 9) sporządzanie projektów uchwał dotyczących sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
- 10) kierowanie do sądu pozwów w/s wydania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, na podstawie art.11 uosm.
- 11) zawieranie z członkami umów:
 - o budowę lokalu,
 - o ustanowienie prawa do lokalu,
 - o przeniesienie własności lokalu,
- 12) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w ustawie,
- 13) zawieranie wszelkiego rodzaju umów między Spółdzielnią a osobami trzecimi,
- 14) określanie przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach Spółdzielni,
- 15) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o uchwalenie zmian wysokości opłat za lokale mieszkalne i garaże,
- 16) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

§ 58.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składa Prezes lub dwóch Pełnomocników.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie Zarządowi lub Pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 59.

Zarząd może udzielić pracownikowi Spółdzielni lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni a także pełnomocnictwa do dokonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

5.5. Zebranie Członków Nieruchomości

§ 60.

1. Zebranie obejmuje Członków Spółdzielni zamieszkujących na terenie danej nieruchomości.
2. Zebranie członków nieruchomości zwołuje Zarząd Spółdzielni z własnej inicjatywy lub na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) Rady Nieruchomości,
 - 3) co najmniej dziesięciu członków nieruchomości.

Wniosek w tej sprawie winien być skierowany do Zarządu w formie pisemnej z podaniem celu zebrania i proponowanego porządku obrad.

Zarząd ma obowiązek zwołać zebranie tak, aby mogło się odbyć nie później niż 30 dni od daty złożenia wniosku.

3. Zawiadomienie o zwołaniu Zebrania wraz z porządkiem obrad winno być podane do wiadomości członków nieruchomości poprzez wywieszenie ogłoszenia na klatkach schodowych oraz dostarczenie do skrzynek pocztowych w terminie 14 dni przed datą Zebrania.
4. Zebranie członków nieruchomości jest ważne pod warunkiem uczestniczenia w nim co najmniej 3 uprawnionych członków.
5. Obradami kieruje wybrane spośród członków nieruchomości Prezydium składające się z przewodniczącego i sekretarza Zebrania.
6. Do uprawnień Zebrania Członków Nieruchomości należy:
 - 1) wybór i odwoływanie członków Rady Nieruchomości,
 - 2) rozpatrzenie informacji Rady Nieruchomości z jej działalności za okres od ostatniego Zebrania,
 - 3) wyrażenie opinii oraz składanie wniosków w sprawach Spółdzielni, w szczególności dotyczących wspólnych spraw członków, takich jak: zarządzanie mieniem wspólnym, funkcjonowanie organów i służb Spółdzielni, itp.,
 - 4) wyrażanie opinii związanych z funkcjonowaniem swojej nieruchomości, a w szczególności działań inwestycyjnych i remontowych na jej terenie

bądź terenach przyległych.

5.6. Rada Nieruchomości

§ 61.

1. Rada Nieruchomości składa się z 3 – 12 członków wybranych przez zebranie członków nieruchomości, spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w danej nieruchomości.
2. Kadencja Rady Nieruchomości trwa 5 lat (dotyczy Rady Nieruchomości wybranej po zarejestrowaniu Statutu).
3. Członkowie Rady Nieruchomości, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady, wynagrodzenie w formie ryczału za kwartał, w którym odbyło się posiedzenie Rady Nieruchomości. Ryczałt kwartalny wynosi: dla Przewodniczącego Rady Nieruchomości 7%, natomiast dla pozostałych członków 5% minimalnego wynagrodzenia obowiązującego w kraju. Szczegółowe zasady wypłat ryczału określa Rada Nadzorcza w Regulaminie Rad Nieruchomości.
4. Liczbę członków poszczególnych Rad Nieruchomości określa w regulaminie Rada Nadzorcza przy czym w nieruchomościach wielobudynkowych każdemu budynkowi przysługuje co najmniej 1 mandat w Radzie.
5. Do Rady Nieruchomości wchodzi kandydaci, którzy w głosowaniu uzyskali kolejno największą liczbę głosów. Wybory przeprowadza się w głosowaniu tajnym. Na wniosek poparty przez większość uprawnionych do głosowania Przewodniczący zarządza głosowanie jawne.
6. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania przez zebranie nieruchomości, zwykłą większością głosów w głosowaniu tajnym, bądź w głosowaniu jawnym za zgodą większości uprawnionych do głosowania.
 - 2) zmiany miejsca zamieszkania poza teren danej nieruchomości.
7. Na miejsce członka Rady, którego mandat wygaś w czasie trwania kadencji wchodzi kolejno członek, który uzyskał największą liczbę głosów w wyborach do Rady Nieruchomości. W przypadku braku takich osób, najbliższe zebranie członków nieruchomości dokonuje wyborów uzupełniających.

§ 62.

1. Rada Nieruchomości jest organem opiniodawczym.
2. Do zakresu działania Rady należy w szczególności:
 - 1) reprezentowanie interesów członków danej nieruchomości,
 - 2) opiniowanie planów gospodarczych swojej nieruchomości, w tym planów remontów tej nieruchomości,
 - 3) uczestniczenie w roli obserwatorów w Komisjach Przetargowych na roboty i usługi w swojej nieruchomości,
 - 4) udział w Komisjach odbioru robót w swojej nieruchomości,

- 5) pełnienie dyżurów okresowych, dla umożliwienia mieszkańcom zgłaszania wniosków, uwag i opinii w sprawie funkcjonowania nieruchomości,
 - 6) opiniowanie i wnioskowanie dotyczące działalności gospodarczej prowadzonej na terenie nieruchomości,
 - 7) inicjowanie pomocy i opieki społecznej dla osób potrzebujących,
 - 8) krzewienie kultury współżycia międzyludzkiego, propagowanie poszanowania mienia wspólnego, organizowanie rozjemstwa,
 - 9) zajmowanie stanowiska w innych sprawach dotyczących funkcjonowania danej nieruchomości z własnej inicjatywy, bądź z wniosku Zarządu lub Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może przekazać do rozpatrzenia Radom Nieruchomości również inne sprawy.

§ 63.

Tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Rady Nieruchomości uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 6.

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

6.1. Zasady ogólne

§ 64.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w oparciu o obowiązujące przepisy na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków.

§ 65.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w polityce rachunkowości przyjętej do stosowania w Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
4. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

§ 66.

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań określonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku zlokalizowanym na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody

większości tych osób. Warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

6.2. Fundusze Spółdzielni.

§ 67.

1. W Spółdzielni funkcjonują następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy – powstały z wpłat udziałów członków,
 - 2) fundusz zasobowy – powstały z wpłat wpisowego przez członków Spółdzielni, zasilenia z nadwyżki bilansowej oraz innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz remontowy wyodrębnionych nieruchomości mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może tworzyć również fundusze celowe, w trybie § 21 pkt 14 Statutu.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 określa regulaminem Rada Nadzorcza.

6.3. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni

§ 68.

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o pozostawieniu niepodzielonej części nadwyżki bilansowej na następny rok obrotowy.
3. Nadwyżka bilansowa może być przeznaczona na zmniejszenie obciążenia członków Spółdzielni, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali, w szczególności na:
 - 1) pokrycie kosztów utrzymania mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania,
 - 2) zasilenie funduszu remontowego nieruchomości mieszkaniowych,
 - 3) pokrycie części kosztów eksploatacji nieruchomości mieszkaniowych,
 - 4) inne cele wg uchwały Walnego Zgromadzenia.
5. Strata bilansowa Spółdzielni pokrywana jest z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego,
 - 2) z funduszu remontowego.
6. Sposób pokrycia straty bilansowej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

6.4. Inwestycje

§ 69.

1. Inwestycje realizowane przez Spółdzielnię mają na celu:
 - 1) ustanowienie i przeniesienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz członków bądź innych osób,
 - 2) zwiększenie majątku trwałego Spółdzielni, stanowiącego mienie do wspólnego korzystania bądź mienie, na którym prowadzona jest działalność gospodarcza.
2. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych, określonych w ust. 1 pkt 1 jest możliwe po uchwaleniu przez Walne Zgromadzenie programu inwestycji z określeniem: rodzaju i wielkości obiektu, lokalizacji i przeznaczenia.
3. Założenia organizacyjno-finansowe danej inwestycji uchwała Rada Nadzorcza. Założenia te winny ustalać w szczególności:
 - 1) rodzaj i tryb budowy (na sprzedaż, czy na rzecz członków po kosztach własnych),
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3) zasady i źródła finansowania kosztów budowy,
 - 4) zasady naboru członków bądź innych osób na nowe lokale bądź zasady zbywania lokali,
 - 5) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
4. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji uchwała Rada Nadzorcza.
5. Ostateczne rozliczenie kosztów każdej inwestycji wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą w terminie sześciu miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

6.5. Zarządzanie nieruchomościami

6.5.1. Zasady ogólne

§ 70.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

6.5.2. Rozliczanie kosztów zarządzania nieruchomościami

§ 71.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.

2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

§ 72.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów dostawy ciepła.
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. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 73.

Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych określa Rada Nadzorcza w stosownym Regulaminie.

§ 74.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady, o których mowa w § 72 powinny zawierać w szczególności:

- określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m^2 powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zgłoszonych do zamieszkiwania, wskazania urządzeń pomiarowych i inne),
- okres rozliczeniowy kosztów dostawy wody i ciepła,
- sposób rozliczenia kosztów zużycia wody, wynikający z różnicy wskazań wodomierzy budynkowych i sumy wskazań wodomierzy mieszkaniowych w danej Nieruchomości.

§ 75.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

1. budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
2. fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
3. okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
4. stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów ciepłych lokalu,

5. terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 76.

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) malowania lub tapetowania ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 5) malowania drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osoby uprawnionej do lokalu lub osób z nim zamieszkałych, obciąża tę osobę.

§ 77.

1. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 75 są finansowane środkami funduszu remontowego danej nieruchomości mieszkaniowej.
2. Szczegółowe zasady napraw i usług wewnątrz lokali oraz ich finansowania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 78.

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej Nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
2. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z:
 - 1) odpisów dokonanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, których wysokość ustala Rada Nadzorczą;
 - 2) zasilenia z nadwyżki bilansowej na pokrycie wydatków funduszu remontowego w zakresie obciążającym członków;
 - 3) kredytu zaciągniętego na potrzeby danej Nieruchomości,
 - 4) innych przychodów funduszu remontowego.

6.5.3. Oplaty za używanie lokali

§ 79.

1. Osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu bądź prawo

- odrębnej własności lokalu obowiązane są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
2. Za opłaty, o których mowa w ust.1 ,solidarnie z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu, odpowiadają 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 uiszczenia opłat powstaje od daty nabycia prawa do lokalu.
 5. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości opłat.
 6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

§ 80.

Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsz najmu według zasad i w wysokości określonej w umowie najmu.

§ 81.

Opłaty, o których mowa w § 79 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 82.

- a. Opłaty za dany miesiąc, o których mowa w § 79 powinny być uiszczane do końca miesiąca.
- b. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza i pobiera ustawowe odsetki oraz koszty upomnienia (koszt przesyłki pocztowej). W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Zarząd może odstąpić od dochodzenia naliczonych odsetek, po uregulowaniu należności głównej.
7. Zobowiązany do wnoszenia opłat, o których mowa wyżej, nie może dokonywać potrąceń swoich należności od Spółdzielni z opłat należnych Spółdzielni.
8. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby wymienione w § 79 ust. 1, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

9. O zmianie wysokości pozostałych opłat (zależnych) Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w § 79 ust.1, co najmniej na 3 m-ce naprzód, na koniec m-ca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
10. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Rozdział 7.

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

7.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

7.1.1. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 83.

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

siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 84.

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

Do momentu zawiadomienia spółdzielni, byli małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art.4 ust.1 uosm.

§ 85.

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.

7.1.2. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo najmu.

§ 86.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia *mieszkaniowa*, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w *prawo najmu* podlegające przepisom ustawy o ochronie *praw lokatorów*, *mieszkaniowym zasobie gminy* i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia *prawa* do gruntu wraz z *prawem* własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię *mieszkaniową*, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie *prawa* do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego *prawa*, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie *prawo* do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego *prawa* przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła *prawo* do gruntu wraz z *prawem* własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której *prawo* do gruntu wraz z *prawem* własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

7.1.3. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 87.

1. Spółdzielcze lokatorskie *prawo do lokalu* mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 79 ust.1, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego *prawa do lokalu* mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego *prawa do lokalu* mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 79 ust. 1, 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 uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie *prawo do lokalu* mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego *prawa do lokalu* mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie *prawo do lokalu* mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie *prawo do lokalu* mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego *prawa do lokalu* mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 88 i § 89, ogłasza nie później niż w ciągu 3. miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia własności lokalu na osobę, która wygrała przetarg jest wpłata kwoty wylicytowanej w przetargu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - a. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie *prawo do lokalu* mieszkalnego, a której *prawo* wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego *prawa do lokalu* mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 89,
 - b. osoba, o której mowa w § 88 ust. 1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego *prawa do tego lokalu*.

7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego *prawa* do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

8. 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 uosm, w tym w szczególności niewniesiony wkład *mieszkaniowy*. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 79 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

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

10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7, jest opróżnienie lokalu.

11. Przepisów ust. 7 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa *mieszkaniowego*. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego *prawa* do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia *mieszkaniowa* może ustanowić spółdzielcze lokatorskie *prawo* do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa *mieszkaniowego*.

12. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego *prawa* do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 5, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład *mieszkaniowy* albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 uosm.

13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, warunkiem zwrotu wartości wkładu *mieszkaniowego* albo jego części jest:

- 1) wniesienie wkładu *mieszkaniowego* przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego *prawa* do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło *prawo* przysługujące innej osobie;
- 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego *prawa* do lokalu mieszkalnego,

do którego wygasło *prawo* przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóźnienia lokalu.

14. W przypadku, o którym mowa w ust. 13 pkt 1, z wkładu *mieszkaniowego* potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 78 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

15. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego *prawa* do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło *prawo* przysługujące innej osobie, wnosi wkład *mieszkaniowy* w wysokości, o której mowa w ust. 12, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

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

7.1.4. Przejście na inne osoby roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 88.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego *prawa* do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 87, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego *prawa* do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego *prawa* do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego *prawa* do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 3 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie *prawo* do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 78 ust. 1.
4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 87 ust. 7 i 8.

7.1.5. Roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po spłacie zadłużenia.

§ 89.

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

7.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 90.

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

§ 91.

Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 92.

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

§ 93.

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

§ 94.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 79 ust. 1, 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 dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem sprzedania lokalu w drodze licytacji, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 95.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie 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 ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasną najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 96.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności.
2. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć osobę, której członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru, w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

7.3. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 97.

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

4. Osoba, o której mowa w ust. 1, ponosi koszty lustracji dotyczącej budowy i jej rozliczenia w części proporcjonalnej do powierzchni jego lokalu.

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

Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 98.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 uosm, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 99.

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

§ 100.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 101.

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

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 102.

1. 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 zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości (art.27ust.5 uosm) właścicieli lokali 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.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

7.3.1. Przejście na reżim ustawy o własności lokali po wyodrębnieniu własności wszystkich lokali.

§ 103.

1. 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 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich *praw* i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 uosm.

7.3.2. Zakres stosowania przepisów Ustawy o własności lokali.

§ 104.

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 uosm.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
4. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26.
5. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
6. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 105.

Przepisy art. 18-22, art. 23 ust. 2, art. 24, art. 24¹, art. 26 i art. 27 uosm stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

7.4. Najem lokali mieszkalnych, użytkowych oraz dzierżawa gruntów.

§ 106.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale mieszkalne:
 - 1) wybudowane z przeznaczeniem na wynajem,
 - 2) dotychczas wynajmowane – do czasu wygaśnięcia umów najmu,
 - 3) inne wolne lokale Spółdzielni w przypadku ważnego społecznie lub ekonomicznie interesu Spółdzielni, za zgodą Rady Nadzorczej.
2. Do najmu lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71 poz. 733 z późn. zmianami).

§ 107.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe bądź wydzierżawiać wolne tereny gruntowe będące w jej dyspozycji zarówno osobom fizycznym jak i prawnym.
2. Dobór najemców lokali bądź dzierżawców gruntów następuje wg zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Wynajem lokalu bądź dzierżawa gruntu na czas określony powyżej pięciu lat wymaga zgody Rady Nadzorczej.
4. Trwała zabudowa gruntu Spółdzielni przez dzierżawcę wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.
5. Warunki najmu bądź dzierżawy ustala Zarząd w umowie, zabezpieczając interes Spółdzielni.

Rozdział 8.

ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH CZŁONKÓW

§ 108.

1. Członkowie Spółdzielni oraz ich osoby bliskie, mają pierwszeństwo w zaspokojeniu swoich potrzeb mieszkaniowych w zasobach Spółdzielni.
2. Osoby wymienione w ust. 1 mają pierwszeństwo w podpisaniu umów o budowę lokali w nowej inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Spółdzielnię.
3. Po wyczerpaniu ofert, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia ogłasza nabór innych osób.
4. Ostateczną listę osób uprawnionych do zawarcia umowy o budowę lokali ustala Zarząd po uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.

§ 109.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo i równocześnie nie istnieją bądź wygasły roszczenia osób bliskich, Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu na warunkach prawa odrębnej własności.
2. Spółdzielnia ogłasza przetarg (licytację) na ustanowienia odrębnej własności do lokalu z odzysku w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
3. Przetarg odbywa się dwuetapowo. W pierwszym etapie jest przetarg ograniczony dla członków i pełnoletnich członków ich rodzin wspólnie z nimi zamieszkujących.
W przypadku braku ofert w przetargu ograniczonym, Spółdzielnia przeprowadza niezwłocznie przetarg nieograniczony.
4. Szczegółowy tryb i zasady przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 9.

ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

9.1. Wkłady wymagane dla ustanowienia prawa odrębnej własności lokali nowo budowanych.

§ 110.

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, obowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych, zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu i zawartymi umowami.

Wkład budowlany obejmuje również wartość rynkową prawa do gruntu w części ułamkowej przypadającej na dany lokal.

§ 111.

1. Tryb wnoszenia wkładów i rozliczeń finansowych z członkami z tego tytułu uchwała Rada Nadzorcza w regulaminie.

2. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa odrębnej własności dokonuje się w trzech etapach:

- 1) wstępnie - przed zleceniem dokumentacji projektowej, na podstawie koncepcji architektoniczno-programowej,
- 2) po uzyskaniu pozwolenia na budowę i zawarciu umowy z wykonawcą,
- 3) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych przedsięwzięcia inwestycyjnego zawierających:

- 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 wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
- 4) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie występują 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,

- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno użytkowych (atrakcyjność lokalu).
4. Założenia organizacyjno-finansowe przedsięwzięcia inwestycyjnego uchwalane są przez Radę Nadzorczą.

§ 112.

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wysokości wymaganych wkładów budowlanych nowo oddanych lokali zatwierdza Rada Nadzorczą.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
3. Jeżeli wstępnie pobrany wkład jest wyższy od ustalonego w rozliczeniu ostatecznym, nadpłata winna być zwrócona członkowi, a jeżeli okaże się niższy, członek ma obowiązek dokonania wpłaty uzupełniającej w terminie określonym w regulaminie, o którym mowa w § 111 ust. 1.

9.2. Wkład mieszkaniowy wymagany dla ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu „z odzysku”

§ 113.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i uznania roszczenia osoby bliskiej o przyjęcie w poczet członków i ustanowienia na jej rzecz lokatorskiego prawa, osoba ta zobowiązana jest do wniesienia lub wykazania prawa do pełnego wkładu mieszkaniowego na tym lokalu.
2. Wkład mieszkaniowy ustalany jest w wysokości stanowiącej różnicę między aktualną wartością rynkową lokalu a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem kredytu).

9.3. Wkład budowlany wymagany do uzyskania prawa odrębnej własności do lokalu „z odzysku”

§ 114.

Warunkiem ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu z odzysku jest wniesienie pełnej kwoty, stanowiącej cenę nabycia lokalu ustaloną w trybie przetargu.

9.4. Zasady rozliczania wkładów w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

9.4.1. Rozliczanie wkładu mieszkaniowego

§ 115.

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.

Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym niewniesiony wkład mieszkaniowy oraz kwotę umorzenia kredytu lub dotacji.

Ponadto potrąca się koszt określenia wartości rynkowej lokalu i kwoty zaległych opłat z odsetkami i kosztami procesowymi.

2. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu. Jeżeli lokal zbywany jest w trybie przetargu, wypłata wkładu z tytułu wygasłego prawa do lokalu następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu ustalona według ustępu 1, nie może być wyższa od kwoty, którą Spółdzielnia uzyska od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby żyjącej i uznania roszczenia jej osoby bliskiej, na podstawie § 88, osobie uprawnionej do wkładu zwraca się wartość wkładu w wysokości ustalonej na podstawie § 113 ust. 2, po potrąceniu kosztów określenia wartości rynkowej lokalu oraz kwoty zaległych opłat z odsetkami i kosztami procesowymi.

§ 116.

Rozliczeń, o których mowa w § 115 dokonuje się według stanu prawnego na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.-

§ 117.

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

9.4.2. Rozliczanie wkładu budowlanego

§ 118.

1. W przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w ustępie 2 nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę uprawnioną część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt, potrąca się również kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Ponadto potrąca się koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz kwoty zaległych opłat z odsetkami i kosztami procesowymi.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeśli należność ustalana jest w trybie przetargu, wypłata następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 119.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed ustanowieniem prawa odrębnej własności, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego.
2. Jeśli rozwiązanie umowy o którym mowa w ustępie 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład budowlany zwracany jest osobie uprawnionej w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład zwracany jest osobie uprawnionej w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez nowego członka z którym Spółdzielnia zawarła umowę na ten lokal.

9.5. Roszczenie o wypłatę wkładu

§ 120.

1. Roszczenie o wypłatę z tytułu rozliczenia wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa do niego wywodzą, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
Roszczenia te ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat.
2. Wypłata należnych kwot osobie uprawnionej powinna być dokonana nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wymagalności, o której mowa w ust. 1, z wyjątkiem przypadku o którym mowa w ust. 3.
3. Jeżeli należnością jest wartość rynkowa lokalu ustalona w trybie przetargu, wypłata następuje w ciągu 30 dni od uzyskania środków na skutek rozstrzygnięcia przetargowego.

Rozdział 10.

PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

10.1. Zasady ogólne

§ 121.

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego bądź garażu jest uprawniony do żądania aby Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu mieszkalnego bądź garażu.

§ 122.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty związane z założeniem księgi wieczystej obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

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

§ 123.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu.

2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, jest dokonanie przez członka spłaty z tytułu:

- 1) zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami przypadającego na jego lokal,
- 2) nominalnej kwoty umorzenia kredytu w części przypadającej na jego lokal,
- 3) zadłużenia czynszowego.

§ 124.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeśli brak jest osób uprawnionych, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku stosuje się przepis art. 48¹ uosm.

10.3. Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu, w prawo odrębnej własności lokalu

§ 125.

Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią spłaty wszelkich zobowiązań wobec Spółdzielni, wynikających z przepisów uosm, w tym zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.

§ 126.

Po śmierci osoby uprawnionej do lokalu, która wystąpiła z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jej spadkobiercy mogą żądać od Spółdzielni przeniesienia na nich prawa własności do tego lokalu.

10.4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 127.

Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na jej rzecz ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu

zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez osobę uprawnioną spłaty przypadającej na nią części zobowiązań wynikających z przepisów ustawy i Statutu, w tym zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z miejsca postojowego.

§ 128.

Koszty umowy notarialnej ustanowienia odrębnej własności oraz koszty założenia księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności garażu, zgodnie z art. 17¹⁵ uosm.

§ 129.

Po śmierci osoby uprawnionej, która wystąpiła z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jej spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu.

Rozdział 11.

LUSTRACJA

11.1 Obowiązek lustracji.

§ 130.

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.

2. W okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.

3. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust.1 i 2, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada *Spółdzielcza* przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności spółdzielni na jej koszt.

4. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków spółdzielni.

5. Celem lustracji jest:

- 1) sprawdzenie przestrzegania przez spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu;
- 2) zbadanie przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków;
- 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych;

- 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni;
- 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności spółdzielni.
6. Lustrację przeprowadzają właściwe związki rewizyjne w spółdzielniach w nich zrzeszonych. Spółdzielnie niezrzeszone zlecają odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie *Spółdzielczej*.
7. Lustratora wyznacza związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada *Spółdzielcza*. Obowiązki lustratora może pełnić osoba, która uzyskała uprawnienia lustracyjne wydane przez Krajową Radę *Spółdzielczą*. Kryteria kwalifikacyjne lustratorów oraz tryb przeprowadzania lustracji określa Krajowa Rada *Spółdzielcza*.
8. Lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten stosuje się także do innych osób, o ile podlegają członkowi zarządu, likwidatorowi lub głównemu księgowemu.
9. Jeżeli działalność lustratora jest niezgodna z *prawem*, a także jeżeli lustrator nie zachowuje w tajemnicy wiadomości o działalności spółdzielni uzyskanych przy lustracji, Krajowa Rada *Spółdzielcza* z własnej inicjatywy lub na wniosek związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, może go pozbawić uprawnień lustratora. Zachowanie tajemnicy nie obowiązuje wobec organów lustrowanej spółdzielni, związku rewizyjnego, który lustratora wyznaczył, Krajowej Rady *Spółdzielczej* oraz organów wymiaru sprawiedliwości.
10. Uchwała Krajowej Rady *Spółdzielczej* w sprawie pozbawienia uprawnień lustratora jest ostateczną decyzją w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, który stosuje się odpowiednio.

11.2. Obowiązki lustratora.

§ 131.

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie rady uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądania ksiąg i wszelkich dokumentów w lustrowanej spółdzielni oraz do bezpośredniego sprawdzania jej stanu majątkowego, a organy spółdzielni i jej pracownicy obowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

3. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa radzie i zarządowi spółdzielni. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
4. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją związek rewizyjny lub Krajowa Rada *Spółdzielcza* opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie.

11.3. Obowiązki Spółdzielni wynikające z lustracji.

§ 132.

1. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
2. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
2. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

11.4. Uprawnienia Ministra do wszczęcia lustracji w Spółdzielni.

§ 133.

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma *prawo* żądania informacji, danych i dokumentów, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z *prawem* i gospodarności działalności spółdzielni.
2. W przypadku podejrzenia naruszenia *prawa* przez spółdzielnię mieszkaniową minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa występuje do właściwego związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub do Krajowej Rady *Spółdzielczej* z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt spółdzielni.
3. Lustracja, o której mowa w ust. 2, może obejmować całość albo część działalności spółdzielni albo tylko określone zagadnienia.
3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wystąpić z wnioskiem o lustrację danej spółdzielni nie częściej niż raz w roku.
4. Lustrację, o której mowa w ust. 2, związek rewizyjny lub Krajowa Rada *Spółdzielcza* wszczyna w terminie 30. dni od dnia otrzymania wniosku ministra.
5. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

6. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wykonywać uprawnienia Krajowej Rady *Spółdzielczej* lub związku rewizyjnego wobec spółdzielni mieszkaniowej określone w ustawie, z wyjątkiem określonych w art. 114 i art. 115 u.p.s., jeżeli uprawnień tych nie wykonuje Krajowa Rada *Spółdzielcza* lub związek rewizyjny.

Rozdział 12.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ KARNA

§ 134.

1. Członek Zarządu oraz Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem bądź postanowieniami statutu, chyba że nie ponosi winy (art. 58 ups).
2. Członek Zarządu, który nie zgłasza wniosku o upadłość spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku (art. 267b ups).
3. Członek organu Spółdzielni, który wbrew przepisom ustawy:
 - 1) nie poddaje Spółdzielni lustracji,
 - 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
 - 3) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
 - 4) nie zwołuje walnego zgromadzenia,
 - 5) nie przygotowuje w terminie dokumentów dotyczących dokonania podziału w spółdzielni, o którym mowa w art. 108b ups,podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności (art. 267c ups).
4. Członek Zarządu oraz Rady Nadzorczej, który ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.
Jeżeli sprawca działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku (art. 267d ups).

Statut Świętokrzyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przyjęty został Uchwałą Nr 12/2024 Walnego Zgromadzenia Członków ŚSM w Kielcach, w dniu 21.06.2024 roku.

Statut ŚSM w Kielcach został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19.09.2024 roku.