

ZAREJESTROWANY POSTANOWIENIEM KRS W DNIU 09.10.2024r.

**RADOMSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
im. Józefa Grzeczmarowskiego**

26-600 RADOM, UL. ZBROWSKIEGO 104



***STATUT
(tekst jednolity)
Radomskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej
im. Józefa Grzeczmarowskiego
w Radomiu***

STATUT Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

DZIAŁ I Postanowienia ogólne

§ 1

Spółdzielnia działa na podstawie Ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z dnia 18.04.2024 r., Dz.U. z 2024 r. poz. 593), zwanego dalej Prawem spółdzielczym, Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 18.04.2024 r. Dz.U. z 2024 r. poz. 558), zwaną dalej: Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niniejszego Statutu i regulaminów.

§ 2

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Grzeczmarowskiego.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Radom.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. W skład zasobów Spółdzielni wchodzi osiedla:
 - a. Osiedle XV lecia,
 - b. Osiedle Gołębiów I.
5. Ustala się następujące rozgraniczenie terytorialne osiedli:
 - a) osiedle XV lecia – na południe od ul. 11 Listopada wraz z ul. Lelewela i Akademicką,
 - b) osiedle Gołębiów I – na północ od ul. 11 Listopada i wschód od ul. Zbrowskiego.

§ 3

1. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej Członków.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Członków oraz ich rodzin jak również innych potrzeb, poprzez dostarczanie Członkom lub innym osobom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - 2) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - 5) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 6) Przygotowanie terenu pod budowę,
 - 7) Działalność w zakresie architektury,
 - 8) Wytwarzanie, przesyłanie, dystrybucja i handel energią elektryczną,

- 9) Działalność obiektów kulturalnych,
3. Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach tej działalności Spółdzielnia w szczególności:
 - 1) nabywa grunty na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe,
 - 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym,
 - 4) prowadzi samodzielną działalność gospodarczą.
5. Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, może zlecić administrowanie nieruchomościami wspólnymi będącymi w zasobach Spółdzielni.
6. Dla realizacji celów, o których mowa w ust. 1 powyżej, Spółdzielnia może prowadzić działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

DZIAŁ II Członkowie

Rozdział I Powstanie członkostwa

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób,

- o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem punktu 6,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się Członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 13 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w poprzednich ustępach zaistniały przed 09.09.2017 r. osoba nie będąca Członkiem, o której mowa w powyższych ustępach nabywa członkostwo 09.09.2017 r.
7. W przypadkach określonych w poprzednich ustępach Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze Członków.
8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w powyższych ustępach.
9. Członek Spółdzielni nabywa prawa Członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w powyższych ustępach.
10. Osoba, o której mowa w powyższych ustępach jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2, 3, 4 i 5, do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) ilość osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2,
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
12. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, Członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd

w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest Członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już Członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 13. i pozostają Członkami Spółdzielni.

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest Członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet Członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet Członków niebędącego jej Członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na Członka jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
6. Deklaracja podpisana przez przystępującego do Spółdzielni powinna zawierać jego:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2,
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. Przyjęcie w poczet Członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
10. O uchwale o przyjęciu w poczet Członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
11. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie

*Załącznik do Uchwały nr 12 / 2024 Walnego Zgromadzenia
Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 20.06.2024r.*

odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Jeżeli Zarząd jest jednoosobowy odwołanie od uchwały w sprawie przyjęcia w poczet Członków rozpatruje Walne Zgromadzenie.

12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, Członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
13. Jeżeli prawo określone w ust. 12 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już Członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 12. i pozostają Członkami Spółdzielni.
14. Najemca nie może być Członkiem Spółdzielni.

§ 7

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi rejestr Członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) wysokość wniesionych wkładów,
 - 6) zmiany danych określonych w punktach 1-5,
 - 7) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet Członków,
 - 8) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel Członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

§ 8

Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali Statut stają się Członkami Spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania.

Rozdział II
Prawa i obowiązki Członków

§ 9

1. Prawa i obowiązki Członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich Członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje w szczególności:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach

- związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 4) prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 8¹ ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, określa Zarząd Spółdzielni i pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
 - 5) prawo do przeglądania rejestru Członków Spółdzielni,
 - 6) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
 - 7) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 8) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych ustawą i Statutem,
 - 9) prawo kwestionowania na drodze sądowej zasadności zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane w ustawach lub w niniejszym Statucie.
 4. Wnioski Członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia.

§ 10

Członek jest obowiązany w szczególności:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) wnieść wkład budowlany w przypadkach wymaganych przez prawo,
- 4) uiszczać terminowo wszelkie opłaty określone w przepisach prawnych i w niniejszym Statucie,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i kwestionariuszu osobowym,
- 6) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 8) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu, przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 9) pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu,
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11) dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenie,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu montażu, wymiany, oraz odczytu urządzeń pomiarowych, usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio

- powstaniem szkody,
- 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowych przeglądów, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 14) udostępnić wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje lub dokonania odczytu urządzeń pomiarowych oraz skontrolowania stanu technicznego urządzeń. Powyższy obowiązek dotyczy także właściciela lokalu nie będącego Członkiem. Jeżeli osoba korzystająca z lokalu jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale,
 - 15) jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia ma prawo zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności powyższych sporządza się protokół,
 - 16) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 17) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
 - 18) przestrzegać innych obowiązków określonych w ustawie, Statucie, regulaminach i uchwałach organów Spółdzielni.

Rozdział III Ustanie członkostwa

§ 11

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia Członka będącego założycielem lub właścicielem ze Spółdzielni,
- 2) śmierci Członka oraz ustania osoby prawnej,
- 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 13,
- 4) likwidacji Spółdzielni.

§ 12

1. Członek Spółdzielni będący założycielem lub właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się następnego dnia po złożeniu wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Zarząd może na wniosek Członka skrócić okres wypowiedzenia do 7 dni.

§ 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,

- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały wskazującej, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy Ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w terminie późniejszym.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli Członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do Członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
6. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017 r. nie przysługiwało:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego,
 - 4) prawo odrębnej własności lokalu,
 - 5) udział w prawach określonych w punktach 1 – 4,
 - 6) roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
 - 7) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
7. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w powyższych ustępach Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów lub odpisów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze Członków.
8. Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru Członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon. Osobę prawną, będącą Członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru Członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

§ 14

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze w sprawach między Członkiem, a Spółdzielnią ograniczone jest wyłącznie do spraw wynikających ze stosunku członkostwa.
2. Wnioski Członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć Członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie Członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie Członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jego uzasadnieniem z terminie 14 dni od jej podjęcia.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, Członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 45 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jego uzasadnieniem doręcza się odwołującemu Członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Zawiadomienia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym doręcza się Członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone z powodu odmowy przyjęcia przesyłki, nie podjęcia przesyłki awizowanej przez pocztę lub nie zgłoszenia przez Członka zmiany podanego przez niego adresu, ma moc prawną doręczenia.

Rozdział IV Wpisowe i udziały

§ 15

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017 r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez Członka Spółdzielni przed 09.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci Członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów lub odpisów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział w nominalnej wysokości z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
7. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

DZIAŁ III Organy Spółdzielni

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 16

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, odbywają się w głosowaniu tajnym.
3. Wybory są dokonywane spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Odwołanie Członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu innych niż określone w ust. 3 i 4 uchwał przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu innych niż określone w ust. 3 i 4 uchwał przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz głosy wstrzymujące się. Przez wstrzymujących od głosu rozumie się osoby biorące udział w głosowaniu, które podniosły mandat w chwili wezwania Przewodniczącego – kto się wstrzymał.
6. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w organie Spółdzielni, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według w/w. zasad.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa niniejszy Statut.

Rozdział II

Walne Zgromadzenie

§ 17

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 18

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika ustanowionego w zwykłej formie pisemnej do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego. Pełnomocnictwo powinno określać:
 - 1) wskazanie danych mocodawcy i adresu jego lokalu w zasobach i numer telefonu,
 - 2) imię i nazwisko pełnomocnika, jego numeru dokumentu tożsamości,
 - 3) wskazanie daty Walnego Zgromadzenia,
 - 4) zakres pełnomocnictwa,
 - 5) czytelny podpis mocodawcy.
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego Członka.
5. W przypadku osobistego udziału Członka jego pełnomocnik nie może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
6. Pełnomocnictwo powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
7. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
8. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

9. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
10. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
11. Pełnomocnik nie może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu jako członek Prezydium, lub Komisji.
12. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu podczas Walnego Zgromadzenia.
13. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
14. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
15. Osoby prawne będące Członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu swoich pełnomocników. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
16. Każdy Członek ma jeden głos.
17. Członkowie Zarządu i osoby zaproszone przez Zarząd oraz obsługa ekspercka i techniczna uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu.
18. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni przez Zarząd goście.
19. Członkowie Zarządu mają prawo wypowiedzenia się na Walnym Zgromadzeniu co każdej kwestii.
20. Warunkiem uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu jest przybycie i okazanie dokumentów uprawniających do udziału oraz dokumentów tożsamości.
21. Do czasu wyboru Komisji mandatowo-skrutacyjnej głosy liczą osoby wskazane przez prowadzącego obrady.
22. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia:
 - 1) prowadzi obrady,
 - 2) udziela i odbiera głos,
 - 3) może ustalić i ograniczyć czas wypowiedzi do 5 minut w jednej sprawie,
 - 4) nie udziela głosu jeżeli Członek wypowiedział się w określonej sprawie,
 - 5) pilnuje realizacji porządku obrad,
 - 6) ogłasza przerwę,
 - 7) zamyka obrady.
23. Porządek obrad opracowany przez Zarząd i umieszczony w zawiadomieniu oraz zmieniony w wyniku zgłoszonych przez Członków projektów uchwał, żądań i poprawek jest odczytywany po otwarciu obrad.
24. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu według następujących zasad:
 - 1) Członek Spółdzielni zgłasza się do Przewodniczącego,
 - 2) Przewodniczący podejmuje decyzję o udzieleniu głosu według kolejności zgłoszeń z pierwszeństwem Członków Rady Nadzorczej i Zarządu,
 - 3) Członek podchodzi do wyznaczonego miejsca, przedstawia się poprzez wskazanie imienia i nazwiska oraz numeru mandatu,
 - 4) Członek rozpoczyna wypowiedź,
 - 5) Członek zobowiązany jest przerwać wypowiedź w przypadku decyzji Przewodniczącego.

§ 19

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków Członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Członkom Zarządu,
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Przepisu art. 38 § 1 pkt 5 Prawa spółdzielczego oraz niniejszego punktu Statutu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz udziałów (miejsc postojowych) w garażach wielostanowiskowych oraz garaży wolnostojących,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji, występowania z nich, w tym także nabycia, zbycia udziałów tych organizacji,
 - 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji, a także w przypadkach, o których mowa w § 6 ust. 11,
 - 10) uchwalanie zmian Statutu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 20

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. W przypadku gdy liczba Członków przekracza 500, Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć Członków uprawionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Ustalenie zasad podziału Członków uprawionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia następuje z uwzględnieniem zasady wspólnoty interesów wynikających z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej ilości lokali w zasobach Spółdzielni składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.

3. Walne Zgromadzenie może być zwoływane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
4. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej Członków.
5. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
6. W przypadku wskazanym w ust. 4 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech 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.
7. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd.

§ 21

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich Członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Za skuteczne powiadomienie Członków Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1, uważa się wywieszenie Zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię.
3. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie Członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 22

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim Członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie, na Walnym Zgromadzeniu lub na jego wszystkich częściach, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby Członków głosujących w tej sprawie na Walnym Zgromadzeniu lub wszystkich jego częściach.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania Członków Rady Nadzorczej. Jednakże na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Przewodniczący zarządza głosowanie tajne.
5. 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 na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod

*Załącznik do Uchwały nr 12 / 2024 Walnego Zgromadzenia
Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 20.06.2024r.*

głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni. Przygotowanie pod względem formalnym obejmuje weryfikację merytoryczną i podjęcie decyzji o umieszczeniu w porządku obrad.

§ 23

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych na nim Członków.
2. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów chyba, że Prawo spółdzielcze, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych stanowią inaczej.
3. Większość kwalifikowana wynosząca 2/3 głosów wymagana jest:
 - 1) dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - 2) dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 3) dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni.
4. Większość kwalifikowana wynosząca 3/4 głosów wymagana jest dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

§ 24

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej Członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały bądź uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich Członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 25

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie prowadzi Przewodniczący, wybrany w głosowaniu jawnym, na którego wniosek wybiera się w głosowaniu jawnym 2-óch zastępców przewodniczącego oraz sekretarza. W przypadku Walnego Zgromadzenia zwołanego w jednej części do Prezydium wybierani są Członkowie z każdego Osiedla.
3. Walne Zgromadzenie może przerwać obrady i je dokończyć w innym terminie uchwałą podjętą na wniosek uczestników obrad.
4. Walne Zgromadzenie wybiera Komisję:
 - a) Mandatowo – Skrutacyjną w składzie od 5 do 10 osób, zadaniem której jest:
 - sprawdzenie czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami Statutu,
 - ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności Członków na Walnym Zgromadzeniu oraz sprawdzenie czy Członkowie nie mający pełnej lub

- ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy Członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami,
- sporządzenie listy pełnomocnictw,
 - obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,
 - sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
 - przeprowadzanie tajnych głosowań oraz ogłaszanie wyników tych głosowań.
- b) Statutową w składzie od 3 do 5 osób, zadaniem której jest przedstawienie projektu zmian do Statutu oraz zmian do Regulaminu Rady Nadzorczej,
- c) Wniosków w składzie od 3 do 5 osób, zadaniem której jest rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawienie ich wraz ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu.
5. Po wybraniu Komisji skrutacyjnej przystępuje ona do sporządzenia listy pełnomocnictw, którą następnie odczytuje jeden z jej członków.
 6. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
 7. Komisje ze swoich prac sporządzają stosowne protokoły, które po podpisaniu przekazują Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
 8. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu uczestnikom zgromadzenia w kolejności zgłoszeń. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
 9. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni zostaje udzielony głos poza kolejnością w przypadku kierowania do nich interpelacji. Dotyczy to również obecnych przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej i związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
 10. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, jeżeli odbiega on od przedmiotu dyskusji. Osobom nie stosującym się do tych uwag Przewodniczący może odebrać głos. Przewodniczący może nie udzielić lub odebrać głos osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
 11. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności w sprawach:
 - 1) sposobu głosowania,
 - 2) głosowania bez dyskusji,
 - 3) zakończenia dyskusji,
 - 4) zarządzenia przerwy,
 - 5) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
 12. Wnioski formalne Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
 13. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
 14. Po zakończeniu dyskusji – jeżeli porządek obrad wskazuje na podjęcie uchwały - Przewodniczący zarządza głosowanie.
 15. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie wyklucza celowość głosowania wniosków pozostałych.

16. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie z podaniem nazwiska, imienia oraz miejsca zamieszkania na ręce Sekretarza Walnego Zgromadzenia.
17. Co najmniej dziesięciu Członków Spółdzielni zgłasza kandydatów do Rady Nadzorczej w terminie 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
18. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz imion i nazwisk osób zgłaszających.
19. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
20. Do zgłoszenia należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje o których mowa w § 28 ust. 2 i 3.
21. Zarząd sporządza karty wyborcze członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
22. Członkowie Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
23. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej.
24. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
25. Głos jest nieważny, jeżeli karta wyborcza:
 - 1) zawiera nazwisko lub nazwiska osoby lub osób dopisanych maszynowo lub ręcznie przez głosującego z poza oficjalnej listy kandydatów,
 - 2) jest przekreślona,
 - 3) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
26. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
27. Do Rady Nadzorczej Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w organie Spółdzielni, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według w/w zasad.
28. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.
29. Jednocześnie z wyborami na członków Rady Nadzorczej dokonuje się wyboru zastępców członków Rady Nadzorczej w liczbie po dwóch z każdego osiedla. Cztery osoby, które nie uzyskały odpowiedniej liczby głosów aby stać się członkami Rady Nadzorczej, a uzyskały największą liczbę głosów z pozostałych osób, z każdego osiedla po dwie, stają się zastępcami członków Rady Nadzorczej. Zastępca członka Rady Nadzorczej – kolejno w zależności od ilości oddanych na niego głosów staje się członkiem Rady Nadzorczej w przypadku rezygnacji lub odwołania dotychczasowego członka Rady Nadzorczej.
30. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów Członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 26

1. Zakończenie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni ogłasza Przewodniczący po wyczerpaniu porządku obrad.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza Prezydium Walnego Zgromadzenia w terminie nie dłuższym niż 21 dni od daty Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół podpisuje Przewodniczący i Sekretarz lub inny członek organu.
4. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla Członków Spółdzielni oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej oraz dla związku rewizyjnego.
5. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
6. Celem sporządzenia protokołu przebieg obrad Walnego Zgromadzenia utrwalany jest za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk. Ponadto przebieg obrad może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących obraz, o czym Członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
7. Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w Statucie rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym.
8. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

**Rozdział III
Rada Nadzorcza**

§ 27

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 28

1. Rada Nadzorcza składa się z 12 członków w ilości: 7 członków z Osiedla XV Lecia i 5 członków z Osiedla Gołębiów I wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie.
2. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą być wybierani i nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. Jednocześnie z wyborami do Rady Nadzorczej przeprowadza się wybory Zastępców Członków Rady Nadzorczej, w liczbie po dwóch z każdego Osiedla.

§ 29

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonego członka Rady rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
5. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
6. Członkowie Rady nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 30

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i rozpoczyna się od daty wyborów członków Rady, na którym została powołana i trwa do wyboru nowego składu Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu odbytym po trzech latach.

§ 31

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni
 - 4) zaistnienia okoliczności o których mowa w § 28 ust. 2.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, do końca kadencji wchodzi zastępca członka Rady Nadzorczej z danego osiedla, który uzyskał kolejno najwyższą ilość głosów. Kadencja takiego członka Rady upływa z końcem kadencji całej Rady.

§ 32

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i planów remontów,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni w szczególności poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczegółowym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej Członków,
 - c) nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - d) przeprowadzanie kontroli załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej Członków,
 - e) kontrola wykonania planów gospodarczych i planów remontów Spółdzielni, badanie stanu majątkowego Spółdzielni.
 - 3) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych w przypadkach prawem wymaganym,
 - 4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocen sprawozdań finansowych,
 - 5) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez związek rewizyjnym w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) rozpatrywania skarg na działalność Zarządu,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między

Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

- 9) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości,
 - 11) uchwalanie założeń organizacyjno – finansowych inwestycji, zasad rozliczania kosztów inwestycji i wartości początkowej poszczególnych lokali,
 - 12) uchwalanie planu rzeczowo – finansowego inwestycji mieszkaniowych lub nie mieszkaniowych.
2. Rada Nadzorcza może uchwalić regulaminy:
- 1) Zarządu,
 - 2) przyjmowania w poczet Członków Spółdzielni,
 - 3) ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 4) używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego, określającego obowiązki Spółdzielni innych Członków w zakresie naprawy wewnątrz lokali oraz w zakresie rozliczeń Spółdzielni z Członkami zwalnającymi lokale,
 - 5) tworzenia i zasad wykorzystywania funduszy Spółdzielni,
 - 6) szczegółowych zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 7) szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
 - 8) szczegółowych zasad korzystania przez Członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 9) rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładów,
 - 10) najmu lokali użytkowych,
 - 11) pisemnego przetargu ofert na zlecenie wykonywania robót i usług,
 - 12) zasad gospodarki finansowej,
 - 13) rozliczania kosztów energii cieplnej i dostawy ciepłej wody,
 - 14) gospodarki funduszem remontowym,
 - 15) przetargu na zbycie i ustanowienie prawa odrębnej własności do mieszkań z tzw. „odzysku”,
 - 16) postępowania w sprawach związanych z zabudową pomieszczeń ogólnego użytku na cele mieszkalne,
 - 17) uchwalanie innych regulaminów wynikających z działalności Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, Członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 33

1. Rada Nadzorcza ze swego grona wybiera Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, dwóch zastępców, sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji Rady. Przewodniczący i zastępcy są Członkami z każdego osiedla.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i jej komisji oraz wykonanie zleconych przez nią czynności, bez możliwości podejmowania uchwał.

*Załącznik do Uchwały nr 12 / 2024 Walnego Zgromadzenia
Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 20.06.2024r.*

3. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje i jemu przewodniczy, Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, przynajmniej raz w kwartale.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
5. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

§ 34

1. Rada Nadzorcza powołuje Komisje Rewizyjną i inne Komisje określone w Regulaminie Rady Nadzorczej.
2. Zadania i tryb prac Komisji określają zasady uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza może powołać w skład Komisji także Członków Spółdzielni spoza składu Rady, w szczególności specjalistów niezbędnych do zbadania lub zaopiniowania określonych spraw.

§ 35

1. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności ponad połowy ogólnej liczby członków Rady.
2. W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz zaproszeni przez Radę i Zarząd goście. O zaproszeniu do udziału w Radzie decyduje Przewodniczący lub Prezydium Rady Nadzorczej.

§ 36

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej obowiązani są brać udział wszyscy członkowie Rady.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej prowadzi Przewodniczący lub jego zastępca, stwierdzając prawidłowość zwołania zebrania i jego zdolność do podejmowania uchwał.
3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów.
4. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania Przewodniczącego oraz Sekretarza i innych spraw wskazanych w Statucie.
5. Z obrad Rady Nadzorczej spisuje się protokół, który podpisuje Przewodniczący Rady oraz Sekretarz Rady.
6. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach, w których Członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
7. Protokoły Rady Nadzorczej przechowuje Zarząd.
8. Rada doręcza protokoły do siedziby Spółdzielni w terminie 30 dni od zakończenia posiedzenia.
9. Dokumenty sporządzone przez Radę Nadzorczą oraz korespondencję wysłaną w imieniu Rady Nadzorczej podpisuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca oraz Sekretarz Rady.

§ 37

1. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.
2. Dla Członków Rady Nadzorczej ustala się wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 20% najniższego wynagrodzenia za pracę wg. wskaźników opublikowanych przez GUS.

3. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje wynagrodzenie o 40% wyższe od ustalonego dla członków RN.
4. Członkowie prezydium i Przewodniczący Komisji otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu o 30% wyższe od ustalonego dla członków RN.

Rozdział IV Zarząd

§ 38

1. Zarząd składa się z 2 osób w tym Prezesa i Wiceprezesa.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać udokumentowaną znajomość specyfiki pracy w spółdzielczości mieszkaniowej oraz umiejętność organizacji pracy i kierowania zespołem ludzi.

§ 39

1. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania albo umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień ze stosunku pracy.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 40

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 41

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszystkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

1. podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet Członków Spółdzielni,
2. sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
3. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
4. sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów,
5. zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
6. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie, za zgodą Rady Nadzorczej,
7. udzielanie pełnomocnictw za zgodą Rady Nadzorczej,
8. ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni,
9. zawieranie umów o budowę lokalu, ustanowienie na rzecz Członka odrębnej własności lokalu, umów najmu lokali,
10. opracowanie projektu struktury organizacyjnej Spółdzielni i przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia,
11. zarządzanie i prowadzenie bieżącej działalności spółdzielni,
12. zwoływanie Walnego Zgromadzenia.

§ 42

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu.
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby.
3. Posiedzenia Zarządu są protokolowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.
4. Podział czynności pomiędzy poszczególnymi członkami Zarządu i inne sprawy organizacyjne określa regulamin zarządu ustalony przez Radę Nadzorczą.

§ 43

Zarząd może udzielić za zgodą Rady Nadzorczej jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 44

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

§ 45

1. W skład Zarządu nie może wchodzić osoba pozostająca w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa i powinowactwa z członkiem Rady Nadzorczej.
2. Wybory członków Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym.
3. Członek Zarządu może być odwołany przez Radę Nadzorczą w każdej chwili (w głosowaniu tajnym).
4. Członek Zarządu może zrzec się pełnienia funkcji członka Zarządu w formie pisemnej rezygnacji.

**Dział IV
Gospodarka Spółdzielni**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 46

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnianiu korzyści Członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

*Załącznik do Uchwały nr 12 / 2024 Walnego Zgromadzenia
Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 20.06.2024r.*

3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy Członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących Członkami Spółdzielni oraz osób niebędących Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków.
6. 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.
7. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 47

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy, powstający ze źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający ze źródeł określonych w odrębnych przepisach.
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 2) fundusz wkładów budowlanych,
 - 3) fundusz remontowy,
 - 4) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 5) inne fundusze po podjęciu decyzji przez Radę Nadzorczą.

§ 48

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu remontowego i pozostałych funduszy.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
3. Część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu odpisu, o którym mowa w ust. 2, przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.

§ 49

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w odrębnych przepisach.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów,

- b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
- 4. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie budowania budynków i rozliczania kosztów budowy tych budynków pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
- 5. W sprawach gospodarki Spółdzielni, oraz prowadzenia rachunkowości w sytuacjach nie uregulowanych w Statucie stosuje się odpowiednie przepisy obowiązującego prawa.

Rozdział II

Inwestycje mieszkaniowe

§ 50

- 1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich przez Walne Zgromadzenie w kierunkach działania Spółdzielni.
- 2. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych lub niemieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładów uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.
- 3. Rada Nadzorcza uchwała założenia organizacyjno – finansowe inwestycji, które powinny rozstrzygać w szczególności:
 - a) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach danej inwestycji,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu (rodzaj, położenie i powierzchnia lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do niego),
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokali w tym źródeł finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - d) organizację obsługi procesu inwestycyjnego,
 - e) termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji,
 - f) zasady doboru kontrahentów Spółdzielni niezbędnych do przygotowania i realizacji inwestycji.
- 4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy mieszkań na zasadach spółdzielczych lokatorskich praw do lokali następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
- 5. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy lokali na zasadach prawa odrębnej własności lokali następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
- 6. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 4 i 5 powyżej roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

Rozdział III

Zarządzanie nieruchomościami.

§ 51

- 1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
4. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. 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.

§ 52

1. Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:
 - a) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedli,
 - c) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez ich eksploatację i utrzymanie w należytym stanie technicznym, a także udostępnianie ich do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynku, osiedlu, bądź całych zasobach mieszkaniowych, w zależności od przeznaczenia nieruchomości.
3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. Dochody uzyskane z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza na cele określone w § 48 ust. 2 i 3.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt b), obciążają wszystkich użytkowników zamieszkałych w obrębie osiedla.
5. Koszty utrzymania nieruchomości niezabudowanych obciążają wszystkich członków Spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne m.in.: siedziba Spółdzielni, zaplecze techniczne, magazyny, warsztaty obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach Spółdzielni.

§ 53

1. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, zgodnie z 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 Ustawy o własności lokali.
2. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej ustala się w sposób przewidziany w ustawie o własności lokali.

3. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego tworzonego zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 54

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody — bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania — z wyjątkiem osprzętu. Szczegółowe zakresy określają stosowne regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 55

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają Członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki Członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawy i wymianę 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) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy Członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża Członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków Członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego Członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
4. Członek Spółdzielni ma obowiązek w zajmowanym przez siebie lokalu zapewnić i pozostawić swobodny dostęp do wszelkich liczników mediów pozwalający na ich sprawdzenie, naprawę lub wymianę.

§ 56

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków Członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane Członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

§ 57

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz Członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz Członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować Członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

Dział V

Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych

Rozdział I

Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych.

§ 58

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych ustala się według daty zgłoszonych wniosków o zawarcie umowy o budowę lokalu i gotowości pokrywania kosztów budowy lokalu.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.1 wnioskodawca ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umowy, o której mowa w ust. 2 wnioskodawca powiadamiany jest pisemnie.
4. Członkostwo tych osób powstaje z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. Warunki umowy o budowę lokalu określa Statut Spółdzielni.

§ 59

1. Spółdzielnia może ustanowić odrębną własność lokalu pozostającego w jej zasobach, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu.

2. W celu zbycia lokalu, o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia organizuje przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu. Ceną wywoławczą jest rynkowa wartość lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Zawiadomienie o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia dokonuje poprzez wywieszenie ogólnego ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię. w terminie, co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
4. Tryb i zasady przetargu na ustanowienie tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji Członka (wydania lokalu) uiszcza on opłaty, o których mowa w § 80 Statutu.

§ 60

W wypadkach gdy Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię na mocy art. 17¹² Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 61

Postanowienia § 58 i § 59 nie mają zastosowania w przypadku zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego z osobą, której przysługuje roszczenie o zawarcie umowy na mocy przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub dokonują zamiany mieszkania.

DZIAŁ VI

Wkłady, Rozliczenia z tytułu wkładu

Rozdział I

Zasady ogólne.

§ 62

Osoby, które ubiegają się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 63

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na lokal osoby uprawnionej. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana

z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Przez koszt budowy lokalu rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na ten lokal.

Rozdział II Budowa lokali

§ 64

Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie z chwilą rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kalkulacji wstępnej,
- 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

§ 65

1. Dla realizacji inwestycji Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej poszczególnych lokali zawierające:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów inwestycji,
 - 3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) zatwierdzenie obowiązujących metod rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie), obejmujących również koszt zapewnienia użytkownikowi lokalu wyłącznego korzystania z nieruchomości wspólnej,
 - 6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych lokali z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych tj. standard wyposażenia m. in. pomieszczeń w lokalu w tym rodzaj zastosowanych wykładzin podłogowych i ściennych itp.
 - 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy.
2. Zasady zawarte w ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
3. Zasady, o którym mowa w ust. 1 powinny zostać udostępnione każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§ 66

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 62 Statutu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 67

Ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku dokonuje Rada Nadzorcza w formie uchwały. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym, nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 68

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek zobowiązany jest do pokrycia kosztów tego kredytu.

Rozdział III
Wkłady mieszkaniowe

§ 69

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 70

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 69 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 71

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 69 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 72

Osoba uzyskująca ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo jej przysługujące, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 69 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 73

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

**Rozdział IV
Wkłady budowlane**

§ 74

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

§ 75

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, zobowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

**Rozdział V
Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

§ 76

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową 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 § 80 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 77

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, 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 których mowa w § 69.
2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, 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 zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat do Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust.1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu.

§ 78

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej

wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§79

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka lub osoby niebędącej Członkiem Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

DZIAŁ VII **Oplaty i użytkowanie lokali**

§ 80

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i regulaminu uchwalanego przez Radę Nadzorczą.
2. Osoby niebędące Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak Członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i regulaminu uchwalanego przez Radę Nadzorczą.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają

- oni do Spółdzielni opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali.
5. Właściciele lokali niebędący Członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak Członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 6. Wydatki, o których mowa wyżej obejmują w szczególności: koszty eksploatacji, koszty c.o., dostawy wody, koszty obsługi dźwigów osobowych, odpisy na fundusz remontowy, koszty ochrony budynku oraz koszty zarządzania nieruchomościami przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
 7. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 81

1. Za opłaty, o których mowa w § 80, odpowiadają solidarnie z Członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi Członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 82

1. Opłaty, o których mowa w § 80, wnosi się co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem nabycia prawa do lokalu.
3. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia będzie naliczać odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 83

1. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie Członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego Członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych (w szczególności eksploatacja i fundusz remontowy) Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zawiadomić po podjęciu uchwały przez Radę Nadzorczą, osoby zobowiązane do ich wnoszenia co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany powiadomić Członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Wysokość opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni określa Zarząd.

4. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący Członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty zależne w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 84

1. Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Obowiązki Członków i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z Członkami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**DZIAŁ VIII
Prawa do lokali**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 85

Dla zaspokojenia potrzeb członków, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

**Rozdział II
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

§ 86

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 na czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych 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 ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

5. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. 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 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 87

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokali,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
 - 5) inne postanowienia wynikające z zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w § 69.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytku.

§ 88

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków określonych w § 90 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 89

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 87 Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 90 Statutu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
4. Osoba, o której mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 87 ust. 1 Statutu.
5. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu.

§ 90

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie Spółdzielni.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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 art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
5. Przepis ust. 4 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 91

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadkach, o których mowa w § 90 Statutu, roszczenie o zawarcie umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest małżonek, zstępny (potomkowie - dzieci, wnuki, itd.), wstępny (przodkowie - ojciec, matka, itd.), rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała odpowiednio razem z 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 art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Osoba, o której mowa w ust. 1 i 4 zobowiązana jest z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnieść wkład mieszkaniowy lub przedłożyć dokumenty potwierdzające nabycie jej uprawnień do wkładu mieszkaniowego po byłym członku Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 92

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 powinno być złożone na piśmie pod rygorem nieważności w formie oświadczenia podpisanego przez oboje małżonków, których własnoręczność podpisów potwierdza notariusz, bądź umowy sporządzonej przed notariuszem lub w formie prawomocnego postanowienia sądowego o podziale majątku wspólnego.

§ 93

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu

- osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Z zastrzeżeniem ust. 5, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
 3. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz publikuje się w prasie lokalnej. Szczegółowe zasady organizacji i przeprowadzania przetargów określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
 4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
 5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 16¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

Rozdział III

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu: mieszkalnego, użytkowego, garażu.

§ 94

1. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 roku przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.

§ 95

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 96

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 80, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 97

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. 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 własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

**Rozdział IV
Prawo odrębnej własności lokalu**

§ 98

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji 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 lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminów wpłat bądź określenie harmonogramu wniesienia rat,
 - 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
 - 7) inne postanowienia wynikające z zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 99

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 98 ust.1 powstaje ekspektatywa własności.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 100

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, będącą stroną umowy.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, z którą jest zawarta umowa lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy określonych w § 98, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia 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,
4. chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
5. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka Spółdzielni następcy prawnego, który przejmuje jego zobowiązania związane z budową lokalu.

§ 101

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 98 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności 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 Spółdzielni 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.

§ 102

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość 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.

§ 103

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 104

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 105

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 niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwymi, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
2. Do egzekucji z prawa odrębnej własności lokalu stosuje się przepisy o egzekucji z nieruchomości.

Rozdział V
Najem lokali i dzierżawa gruntów.

§ 106

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącymi członkami Spółdzielni z zastrzeżeniem
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Spółdzielnia może wydzierżawić grunty będące jej własnością lub współwłasnością oraz będące w jej użytkowaniu wieczystym.
8. Warunki wynajmu lokali są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
9. Najemcy lokali płacą czynsz najmu ustalony przez Zarząd Spółdzielni, według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ IX
Postanowienia końcowe

§ 107

1. Pisma nie wymagające dowodu doręczenia wrzuca się do skrzynek oddawczych adresatów w budynkach Spółdzielni.
2. Spółdzielnia zawiadamia Członków o zmianach wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni dotyczących ogółu Członków przez wyłożenie zmian w siedzibie Spółdzielni, oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

*Załącznik do Uchwały nr 12 / 2024 Walnego Zgromadzenia
Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 20.06.2024r.*

§ 108

Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.

§ 109

1. Niniejszy Statut obowiązuje od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem stosuje się regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą, oraz przepisy Ustawy Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

Niniejszy tekst Statutu został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Józefa Grzecznarowskiego w Radomiu Uchwałą nr 12 / 2024 z dnia 20.06.2024r.

WICEPREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jakub Kaczmarški

PREZES ZARZĄDU

Karolina Czerwonka-Domagala