

STATUT

Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

uchwalony przez Walne Zgromadzenie FSM
w dniach 9-13, 16-17 kwietnia 2018r.
ze zmianami

uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie FSM
w dniach 11 i 13-18 kwietnia 2026r.



FORDOŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
85-791 Bydgoszcz, ul. Gen. Fr. Kleeberga 2

Spis treści

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	5
II.	CZŁONKOWIE	6
III.	PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	11
1.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	13
2.	Wpisowe i udziały	15
3.	Wkłady	15
4.	Tytuły prawne do lokali	16
4A.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	16
4B.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego, garażu wolno stojącego, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym)	22
4C.	Prawo odrębnej własności lokalu	24
4D.	Najem lokali mieszkalnych i użytkowych	26
5.	Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	26
5A.	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	27
5B.	Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu	28
5C.	Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego	29
6.	Używanie lokali	29
7.	Opłaty za używanie lokali	30
8.	Zamiany mieszkań	34
IV.	USTANIE CZŁONKOSTWA	35
1.	Skutki wygaśnięcia tytułu prawnego	36
2.	Rozliczenia po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu i inne	37
V.	ORGANY SPÓŁDZIELNI	39
1.	Walne Zgromadzenie	40
2.	Rada Nadzorcza	52
3.	Zarząd	56
4.	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	58
5.	Rady Osiedli	58
VI.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	60
VII.	PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE	61

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę "Fordońska Spółdzielnia Mieszkaniowa" zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Bydgoszcz.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego Statutu zarejestrowanego w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 3

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

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 2) działalność związana z zarządzaniem nieruchomościami i wykonywanym na zlecenie,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych,
 - 5) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych,
 - 6) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych,
 - 7) działalność centrów kultury, domów i ośrodków kultury, klubów i świetlic.
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
 - 7) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 8) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków,
 - 9) nabywanie gruntów w użytkowanie wieczyste lub na własność oraz przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
 - 10) prowadzenie innej działalności gospodarczej dla realizacji celów określonych w § 4 ust. 1 w tym także w formie samodzielnych podmiotów gospodarczych.
4. Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności o jakiej mowa w niniejszym ustępie jest Walne Zgromadzenie.

§ 5

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

II. CZŁONKOWIE

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest 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 dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
 3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu i stała się członkiem przed 09.09.2017r. zachowuje członkostwo w Spółdzielni, chyba że zaistnieją przesłanki przewidziane dla ustania jej członkostwa.

§ 7

1. 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, z zastrzeżeniem postanowienia ust. 8.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji.
3. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - imiona i nazwisko, PESEL, a w przypadku osoby prawnej: nazwę, NIP i numer wpisu do KRS,
 - adres i rodzaj lokalu, do którego przysługuje jemu prawo,
 - miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej: siedzibę,
 - adres do korespondencji,
 - numer telefonu kontaktowego oraz adres e-mail,
 - wskazanie liczby osób, które będą zamieszkiwać w lokalu mieszkalnym z podaniem imion i nazwisk oraz dat urodzenia,

oraz zobowiązanie członka do niezwłocznego informowania Spółdzielni o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji.

5. Decyzję w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd w terminie 2 miesiące od złożenia deklaracji.
6. Przyjęcie w poczet członków winno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu. O uchwale Zarząd winien zawiadomić członka w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
7. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić odwołującego się o treści uchwały Rady w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej w tej sprawie jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
8. 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 dłuższym 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.
9. Jeżeli prawo określone w ust. 8 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 8 i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 8

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,

- 5) upływu terminu jednego roku, 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,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, 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.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
 3. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności powodujących powstanie jego członkostwa z mocy prawa.
 4. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca o poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności powodujących powstanie jego członkostwa z mocy prawa.
 5. Osoba, o której mowa w ustępach poprzedzających, jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności powodujących powstanie jej członkostwa z mocy prawa do złożenia w formie pisemnej wypełnionego kwestionariusza osobowego zawierającego odpowiednio następujące dane:
 - imiona i nazwisko, PESEL, a w przypadku osoby prawnej: nazwę, NIP i numer wpisu do KRS,
 - adres i rodzaj lokalu, do którego przysługuje jej prawo,
 - miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej: siedzibę,
 - adres do korespondencji,
 - numer telefonu kontaktowego oraz adres e-mail,
 - wskazanie liczby osób, które będą zamieszkiwać w lokalu mieszkalnym z podaniem imion i nazwisk oraz dat urodzenia oraz innych parametrów koniecznych do naliczania opłat za lokal, a także zobowiązanie członka do niezwłocznego informowania Spółdzielni o wszelkich zmianach danych tych danych.
 6. 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 dłuższym 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.

7. Jeżeli prawo określone w ust. 6 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 6 i pozostają członkami Spółdzielni.
8. Przepis powyższych ustępów 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.

§ 9

1. Zarząd lub osoba upoważniona przez niego prowadzi rejestr członków zawierający:
 - imiona i nazwiska, w przypadku osoby prawnej: nazwę,
 - miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej: siedzibę,
 - adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje prawo,
 - PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej i numer KRS,
 - wysokość wniesionych wkładów,
 - datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków oraz datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania odpowiednio do ustawowych regulacji dotyczących powstania i ustania członkostwa, oraz zmiany powyższych danych,
2. W rejestrze członków zawiera się także dane określające wysokość zadłużenia członka wobec Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków w obecności pracownika Spółdzielni.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) wybierania i bycia wybranym do organów Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 15 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze,
 - 2) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 3) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu lub w jego części – tj. w tej jednej części Walnego Zgromadzenia, do której członek został zaliczony zgodnie z podziałem dokonany przez Radę Nadzorczą,
 - 4) żądania, w trybie i terminie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw oraz projektów uchwał,
 - 5) uzyskania, w sposób wskazany w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 6) otrzymania nieodpłatnie odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów oraz odpłatnie: kopii i odpisów uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 7) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 8) udziału w wyniku finansowym z uwzględnieniem § 119 ust. 6 Statutu,
 - 9) zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z prawem, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
 - 10) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym oraz na drodze postępowania sądowego od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
 - 11) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem,
 - 12) żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

- c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 13) współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z usług Spółdzielni i wszelkich ogólnodostępnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie i sposób ustalony przez przepisy wewnątrzspółdzielcze,
 - 14) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 15) żądania przedłożenia kalkulacji opłat za przysługujący członkowi lokal.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 11

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
- 3) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej lub w kwestionariuszu o jakim mowa w § 8, i zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym,
- 4) jeżeli przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu – uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 5) jeżeli jest właścicielem lokalu – uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 6) utrzymywania swojego lokalu w należyтым stanie i korzystania z lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych lub pomieszczeń albo urządzeń wspólnego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez przepisy prawa i Spółdzielnię,

- 7) współdziałania w ochronie majątku wspólnego poprzez poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczanie oraz korzystanie z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych,
- 8) niezwłocznego udostępniania lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
- 9) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnienia lokalu w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, jak również w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni lub właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni,
- 10) udostępniania lokalu w celu kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytów wskazań tych urządzeń,
- 11) powiadamiania pisemnie Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całości lub części lokalu, jeżeli czynność ta ma wpływ na wysokość uiszczanych opłat,
- 12) uzyskania zgody Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu jeżeli jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 13) wnoszenia należnych opłat za używanie lokalu w terminie określonym w Statucie,
- 14) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych.

1. Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze

§ 12

1. Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze nie jest obligatoryjne przed dochodzeniem przez członka swych praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnętrzzspółdzielcze ulega umorzeniu.
2. Sprawy wnoszone przez członków do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane w terminie 1 m-ca od dnia ich złożenia. Gdy sprawa jest skomplikowana, termin ulega przedłużeniu do 3 m-cy, a jeśli rozpatrzenie nie jest możliwe w tym terminie, wyznacza się nowy, nie dłuższy niż 6 m-cy od daty złożenia wniosku. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. Odmowne załatwienie wniosku wymaga uzasadnienia.

3. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, wynikających ze stosunku członkostwa, do jednego organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie w terminie określonym w Statucie, liczonym od dnia otrzymania zawiadomienia na piśmie. Zawiadomienie winno zawierać pouczenie o prawie odwołania się i skutkach niezachowania terminu do odwołania.
4. Od uchwały Zarządu członkowi przysługuje prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie winno być przedmiotem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zostało złożone w terminie do 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Decyzja, od której nie wniesiono odwołania w terminie oraz decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. Odwołującemu się Spółdzielnia doręcza odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie 2 tygodni od daty podjęcia.
7. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia postępowania, jednak przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
8. Prawo wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie przysługuje członkowi Zarządu odwołanemu przez Radę Nadzorczą.
9. Od uchwał podjętych w sprawach indywidualnych prawo wniesienia odwołania przysługuje wyłącznie członkowi, którego praw lub obowiązków dotyczy zaskarżona uchwała.
10. Nie podjęcie w terminie przesyłki w sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią, w tym zawierającej uchwały organów Spółdzielni i zawiadomienia o terminach ich posiedzeń, przesłane pod znany Spółdzielni a podany przez członka adres, mają moc doręczenia, a zwrócone zostaną włączone do akt.

2. Wpisowe i udziały

§ 13

1. Od dnia 09 września 2017 r. członek Spółdzielni nie deklaruje oraz nie wpłaca wpisowego i udziałów.
2. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów ustawy Prawo spółdzielcze dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
3. Szczegółowe zasady rozliczeń związanych z udziałami określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Wkłady

§ 14

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

§ 15

1. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu 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 ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest zobowiązana do spłaty tego kredytu z odsetkami w części przypadającej na jej lokal, i w takim przypadku osoba ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.

2. Osoba ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zobowiązana jest wnieść w całości wkład budowlany najpóźniej do dnia zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 16

1. Szczegółowe zasady ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych, rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego, zwrotu wpłaconych kwot w przypadku rozwiązania umowy o budowę oraz zwrotu wkładu określa umowa o budowę lokalu.
2. Koszty zadania inwestycyjnego oraz wkłady mieszkaniowe i budowlane mogą być ustalone etapowo:
 - 1) wstępnie – w chwili zawierania umowy o budowę lokalu,
 - 2) ostatecznie – przy końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego lecz przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu, przy czym nie później niż w terminie 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania.
3. Zobowiązania osób ubiegających się o ustanowienie danego prawa do lokalu w zakresie ponoszenia kosztów zadania inwestycyjnego, wnoszenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni w związku z budową danego lokalu określa umowa o budowę lokalu.

4. Tytuły prawne do lokali

4A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 17

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta

zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni lub członka Spółdzielni i jego małżonka, 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 ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 18

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
 - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu prawa.
2. Spółdzielnia, reprezentowana przez Zarząd, może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 61 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy,

- 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko porządkowi domowemu, albo
- 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnie uciążliwym.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego w związku z zaistnieniem przesłanek wskazanych w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2, stanie się prawomocne spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa. W przypadku określonym w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ustaje członkostwo w Spółdzielni.
6. Zadłużenie jakie wymagane jest do spłaty na rzecz Spółdzielni, dla skuteczności roszczenia przewidzianego w trybie art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. roszczenia o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego), obejmuje: wszelkie opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, odsetki za opóźnienie oraz koszty procesowe i egzekucyjne wynikające z odpowiednich tytułów egzekucyjnych i wykonawczych związanych z dochodzeniem przez Spółdzielnię na drodze sądowo-egzekucyjnej nieuiszczanych przez dłużnika opłat.

§ 19

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa Statucie, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu

rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 61 Statutu.

4. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 6, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie zasadami zbywania lokali ustalonymi przez Zarząd Spółdzielni, przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, i jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu o jakim mowa w ust. 2, Spółdzielnia ogłasza przetarg, zgodnie zasadami zbywania lokali ustalonymi przez Zarząd Spółdzielni, nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu.

§ 20

1. O przetargu, jakim mowa w § 19 ust. 5 i 6 Spółdzielnia zawiadamia poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Zarządu Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni, oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Spółdzielnia na każdym etapie może odwołać przetarg lub go unieważnić bez podania przyczyny i z tego powodu osobie biorącej udział w przetargu nie przysługuje wobec Spółdzielni roszczenie odszkodowawcze.
3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. Jeżeli trzy kolejne ogłoszenia o przetargu, dotyczące danego lokalu, nie doprowadziły do wyłonienia nabywcy (tj. brak było ważnych ofert nabycia), dalszy tryb postępowania dla zbycia prawa, w tym zasady określania jego wartości, ustalane są w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
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

w przypadku, 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.

§ 21

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie warunków rozwiązania umowy,
 - 5) inne postanowienia ustalone przez strony.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 22

1. W przypadku śmierci osoby, z którą Spółdzielnia zawarła umowę budowę lokalu w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego, okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa, osobom bliskim, które miały z osobą tą zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie 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 do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 61 Statutu.
4. Osoba o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

§ 23

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 61 Statutu.

§ 24

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

4B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego, garażu wolnostojącego, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym)

§ 25

Istniejące do dnia 31.07.2007r. spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych pozostają w mocy.

§ 26

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub ułamkowej części tego prawa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własności prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Za czynności Spółdzielni związane ze zbyciem prawa do lokalu lub jego części Spółdzielnia może pobierać jednorazowe opłaty związane z ponoszonymi przez Spółdzielnię kosztami, na zasadach i w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą w Regulaminie.

§ 27

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

§ 28

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa wskutek zrzeczenia się prawa przez uprawnionego. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa spółdzielczego, jako ograniczonego prawa rzeczowego, powinno być złożone pisemnie właścicielowi rzeczy obciążonej tj. Spółdzielni.

§ 29

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

§ 30

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 61 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 31

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wskazanych w § 70 ust. 4 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 32

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

§ 33

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

4C. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 34

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

- 1) zobowiązanie osoby 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 stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu,
- 6) inne postanowienia uzgodnione przez strony.

§ 35

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

§ 36

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

§ 37

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

§ 38

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

§ 39

Ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie własności lokalu wymaga umowy w formie aktu notarialnego.

§ 40

Przeniesienie własności lokalu w sytuacji określonej w § 37 nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni wyrażającej zgodę na zbycie nieruchomości.

4D. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 41

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być osoby fizyczne i prawne – członkowie Spółdzielni, jak również osoby niebędące członkami.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, okres i przedmiot najmu określa umowa.
3. W sprawach nie uregulowanych w Statucie i umowie najmu obowiązują przepisy prawa cywilnego.

§ 42

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

§ 43

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

§ 44

Szczegółowe warunki kwalifikowania najemców, zawierania i wypowiedzania umów, wnoszenia i rozliczenia zabezpieczenia, ustalenia obowiązków w zakresie napraw lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z najemcami zwalnającymi lokale określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali

§ 45

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i niniejszym Statutem.

§ 46

Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze

własnościowe prawa do lokali, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i niniejszym Statutem.

§ 47

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają odpowiednio członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

5A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 48

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

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 21 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat wskazanych w § 61.

§ 49

Wpłat, o których mowa w § 48 członek zobowiązany jest dokonać w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu.

§ 50

Wpływy ze spłat przypadającej na lokal części umorzenia kredytu, o ile Spółdzielnia skorzystała ze środków publicznych lub innych środków, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego ten lokal.

§ 51

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w § 48, jeżeli brak jest osób uprawnionych tj. osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie dokonuje się rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 52

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

5B. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu

§ 53

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat wskazanych w § 61.

§ 54

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w § 53 Statutu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności tego lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 55

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą

wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece.

§ 56

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

5C. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 57

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat wskazanych w § 61.

§ 58

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności ułamkowego udziału we współwłasności garażu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

6. Używanie lokali

§ 59

1. Członek Spółdzielni powinien używać lokal zgodnie z celami określonymi odpowiednio w przydziale, umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.
2. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni powinna używać lokal zgodnie z celem określonym w umowie najmu lub umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

3. Zmiana sposobu użytkowania lokalu lub jego części wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i odpowiednich organów administracji samorządu terytorialnego.
4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania przez inne osoby z całości lub części lokalu mieszkalnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 60

1. Zasady używania lokali w nieruchomościach stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

7. Opłaty za używanie lokali

§ 61

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby 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.
4. 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 lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania oraz wydatki obejmują w szczególności koszty administrowania i zarządzania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii elektrycznej oraz gazu, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
6. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mają obowiązek uiszczania opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
7. Członkowie Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
8. Członkowie Spółdzielni, którzy czekają na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty jak w powyższych ustępach.

§ 62

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 61:
 - 1) dla zasobów mieszkaniowych jest ustalana przez Zarząd na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych dla poniesienia w danym roku dla nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej,
 - 2) dla pozostałych zasobów jest ustalana przez Zarząd na podstawie odrębnych kalkulacji.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa Regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Regulamin ten powinien m.in. określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą, bez względu na tytuł prawny do lokalu, jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkających w lokalu, liczba lokali, a w przypadku dostawy mediów wskazania urządzeń pomiarowych, jeżeli one występują lub inna jednostka, której stosowanie określają odrębne przepisy z tym, że koszty te mogą być odpowiednio zwiększone lub zmniejszone współczynnikiem korygującym.

3. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a faktycznymi przychodami z opłat, o których mowa w § 61 ust. 1 - 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 63

1. Opłaty, o których mowa w § 61 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) m.in. za centralne ogrzewanie lub wodę rozliczane są w terminach ustalanych przez Zarząd.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
 - a. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, a w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić w/wym. osoby, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia

na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości w zakresie opłat zależnych od Spółdzielni.

5. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem protokolarnego zwrotu lokalu do Spółdzielni.
6. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 61, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie, za każdy dzień opóźnienia, chyba że Walne Zgromadzenie ustali inną wysokość lub inny sposób naliczania, przy czym nie mogą one być wyższe niż odsetki maksymalne za opóźnienie.
7. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, a także osoby zobowiązane do uiszczania odszkodowania przy braku tytułu prawnego do lokalu, mają obowiązek uiszczania na rzecz Spółdzielni kosztów procesowych i egzekucyjnych o ile w stosunku do nich wydane zostały tytuły egzekucyjne lub wykonawcze albo prowadzone jest (było) postępowanie egzekucyjne z wniosku Spółdzielni jako wierzyciela.
 - a. Spółdzielni jako wierzycielowi: członka Spółdzielni, osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu lub właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, przysługuje prawo wyboru długu tych osób, na który zaliczy wpłatę dokonaną przez dłużnika, choćby dłużnik wskazał, przy dokonywaniu zapłaty, inny dług na poczet którego dokonuje wpłaty. Spółdzielnia może przede wszystkim zaliczyć wpłatę w pierwszej kolejności na należności uboczne oraz dług najdawniej wymagalny.
 - b. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, a także osoby zobowiązane do uiszczania odszkodowania przy braku tytułu prawnego do lokalu, zobowiązani są do uiszczania opłat na poczet kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z wykonywaniem czynności przekraczających prowadzenie zwykłych spraw członkowskich, a w szczególności:
 - kosztów przygotowania i nadania pism windykacyjnych (m.in. wezwań, monitów, ponagleń) dotyczących zapłaty zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu lub spłaty odsetek i kredytu,
 - kosztów przygotowania i nadania korespondencji spółdzielczej związanej z lokalem w zasobach Spółdzielni na wskazany do doręczeń adres poza zasoby Spółdzielni.

Wysokość opłat za dokonywanie poszczególnych czynności ustalana jest przez Radę Nadzorczą.

8. Członek i inne osoby określone w ust. 7 nie mogą potrącać swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu, jak również z opłat z tytułu spłaty kredytu inwestycyjnego wraz z odsetkami.
9. Za opłaty, o których mowa w § 61 ust. 1 - 4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych sytuacjach umorzyć w całości lub w części odsetki za zwłokę we wnoszeniu opłat, o których mowa w § 61 Statutu.

8. Zamiany mieszkań

§ 64

1. Zamiana lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielczych może być dokonywana w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi wymaga formy aktu notarialnego. 1) Osoby przejmujące w wyniku zamiany mieszkanie obciążone spłatą kredytu bankowego wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od kredytów i odsetkami przejściowo wykupionymi przez budżet, zobowiązane są złożyć w akcie notarialnym odpowiednie oświadczenie o przejściu tych zobowiązań do spłaty.
3. Zamiana spółdzielcza może być dokonywana wyłącznie w ramach Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej między jej członkami posiadającymi spółdzielcze lokatorskie prawa i uzależniona jest od zgody Zarządu Spółdzielni pod względem formalnym i merytorycznym. Osoby przejmujące w wyniku zamiany mieszkanie obciążone spłatą kredytu bankowego wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od kredytów i odsetkami przejściowo wykupionymi przez budżet, zobowiązane są złożyć w Spółdzielni przed zawarciem umowy odpowiednie oświadczenie na piśmie o przejściu tych zobowiązań do spłaty.

4. Szczegółowe zasady zamiany lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 3 określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 65

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
 - 2) zmiany wg art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podstawy zarządzania nieruchomością wspólną na ustawę o własności lokali, w stosunku do właścicieli lokali w takiej nieruchomości,
 - 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu,
 - 4) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
 - 5) likwidacji Spółdzielni.
2. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu złożenia wypowiedzenia. Za datę wystąpienia członka uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Ustanie członkostwa z przyczyn wskazanych w ust. 1 pkt 2 z związku z przepisem art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych następuje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie, a w związku art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 3 i 4 Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa dokonuje wpisu w protokole posiedzeń Zarządu. Wpis ten jest podstawą do zmian w rejestrze członków.

§ 66

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia śmierci, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.
2. Skreślenia, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd Spółdzielni, poprzez zapis z protokołu posiedzeń Zarządu i wpis w rejestrze członków.

§ 67

Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

1. Skutki wygaśnięcia tytułu prawnego

§ 68

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu i wydania Spółdzielni. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Spółdzielnia może, w przypadku posiadania lokali wolnych w sensie prawnym, wskazać osobom określonym w ust. 1 pomieszczenie tymczasowe, jednak osobom tym nie przysługuje roszczenie do Spółdzielni z tego tytułu.
3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.
4. Za okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego Spółdzielnia przysługuje odszkodowanie w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

§ 69

W przypadku ustania członkostwa w Spółdzielni osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, osoba ta, o ile zajmuje lokal w budynku znajdującym się w zarządzie Spółdzielni, zobowiązana jest uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych. Jest również obowiązana uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby

zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonuje przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Rozliczenia po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu i inne

§ 70

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia osobie uprawnionej wypłaca wartość rynkową tego lokalu. Przystępująca 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. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. Z wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca należności określone w art. 11 ust. 2² i art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką i zaistnieją przesłanki wskazane w § 31, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu nie wniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz obciążenia hipoteką.
5. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 68 ust. 1, i wydanie go Spółdzielni.

§ 71

1. W przypadku śmierci osoby, która zawarła umowę o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i braku osób, którym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o budowę lokalu, jak również w przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część według ich wartości nominalnej, po wpłaceniu ich przez następcę w terminie i na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.
2. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej wpłaty dokonane na poczet wkładu budowlanego według ich wartości nominalnej, po wpłaceniu ich przez następcę w terminie i na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.

§ 72

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

§ 73

1. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali w tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na nieruchomości wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczanie dokonane w terminie 21 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
4. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 1.
5. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 74

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
2. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego

korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

3. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd Spółdzielni.

§ 75

Zawiadomienia wymaganego wg postanowienia art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli lokali.

§ 76

1. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie o jakim mowa w art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rozumie się wyłącznie:
 - 1) dysponowanie nieruchomością na cele budowlane,
 - 2) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
 - 3) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
 - 4) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
 - 5) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
2. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 77

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Rady Osiedli.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 - 4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wybrani zostają kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku otrzymania równej liczby głosów przez członków na ostatnie miejsca mandatowe w organie, stosuje się procedurę przewidzianą w § 92 ust. 8 Statutu.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzenia organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na podstawie Statutu.

1. Walne Zgromadzenie

§ 78

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Obrady Walnego Zgromadzenia i udział w nich odbywa się wyłącznie stacjonarnie. W przypadku gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500, Walne Zgromadzenie dzielone jest na części. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz liczbę części ustala Rada Nadzorcza z zachowaniem zasady wspólnoty interesów wynikającej z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części Członek Spółdzielni może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu mogą brać udział w każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Spółdzielni uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu może zastępować jako pełnomocnik tylko jednego członka.
4. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka i dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
 - a) Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
 - b) Pełnomocnictwo udzielone przez członka Spółdzielni dla swej ważności powinno zawierać umocowanie dla danej osoby do udziału w Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni zwołanym w danym roku, imiona

i nazwisko mocodawcy, jego podpis oraz adres lokalu w zasobach Spółdzielni, imiona i nazwisko pełnomocnika, jego adres zamieszkania. Pełnomocnictwo to, dla zabezpieczenia interesów osób udzielających umocowania, powinno zawierać także numery PESEL pełnomocnika i mocodawcy.

- c) Pełnomocnikiem członka Spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:
- osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;
 - adwokat lub radca prawny;
 - inny członek Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 273a Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust.4 litera c tiret pierwsze. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: "Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.". Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w ust. 4 litera c zdanie drugie jest nieważne.

- d) Członek Spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia Spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka - również oświadczenia, o którym mowa w ust. 4 litera c zdanie drugie, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Listę ważnych pełnomocnictw do odczytania na Walnym Zgromadzeniu przygotowuje Zarząd Spółdzielni.
- e) Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni.
- f) Lista pełnomocnictw zawiera: imiona i nazwisko mocodawcy, adres lokalu w zasobach Spółdzielni imiona i nazwisko pełnomocnika i adres zamieszkania, oraz numery PESEL pełnomocnika i mocodawcy. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

5. Pełnomocnik członka Spółdzielni o jakim mowa w ust. 2 - 4 nie może być wybierany do organów Spółdzielni.

6. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa w zakresie nie uregulowanym przepisami spółdzielczymi stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
7. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego reprezentanta (opiekuna prawnego lub kuratora). Osoby te nie mogą być wybierane do organów Spółdzielni.
8. W Walnym Zgromadzeniu może brać udział pełnomocnik wyznaczony, zgodnie z postanowieniem art. 3 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przez kilka osób, do których należy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności albo ekspektatywa własności. Pełnomocnik tak wyznaczony nie może być wybierany do organów Spółdzielni. Do tego pełnomocnictwa stosuje odpowiednio postanowienie ust. 4 i 5.
9. 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.
 - a. Osoba wskazana przez członka jako pomoc prawna może być obecna na sali obrad Walnego Zgromadzenia wyłącznie wraz z członkiem. W ramach świadczenia pomocy prawnej na rzecz danego członka na sali obrad Walnego Zgromadzenia może być obecna tylko jedna osoba świadcząca taką pomoc.
 - b. Ekspert, o jakim mowa w ust. 9, może być obecny na sali obrad Walnego Zgromadzenia wyłącznie wraz z członkiem, który przybrał go do pomocy.
10. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów. W przypadku gdy Walne Zgromadzenie jest podzielone na części każdy członek Spółdzielni uczestniczy tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustalonym zaliczeniem.
11. W Walnym Zgromadzeniu lub jego częściach mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związków rewizyjnych, Krajowej Rady Spółdzielczej, innych związków, a także zaproszeni przez Zarząd Spółdzielni goście i eksperci, i obsługa prawna Walnego Zgromadzenia jaką zapewnia Zarząd Spółdzielni, oraz wyznaczeni przez Zarząd pracownicy Spółdzielni celem wykonywania w trakcie Walnego Zgromadzenia czynności pomocniczo - organizacyjnych (m.in. poprzez wydawanie mandatów po sprawdzeniu tożsamości i uprawnień przybywających na Walne Zgromadzenie) lub referowania zagadnienia wynikającego z porządku obrad.

§ 79

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału albo likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku rewizyjnego lub innego związku,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) decydowanie o wyodrębnieniu Osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz o zasadach gospodarki finansowej tych osiedli,
- 16) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 17) ustalanie odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości innej niż odsetki ustawowe,
- 18) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli.

§ 80

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w ciągu 6-ciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie (Nadzwyczajne) może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie (Nadzwyczajne) na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia (Nadzwyczajnego) Spółdzielni musi być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania, a w przypadku żądania zwołania go przez członków Spółdzielni poparte ich podpisami, z podaniem liczby porządkowej, imienia i nazwiska żądającego oraz jego numeru PESEL i daty złożenia podpisu.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.
6. Jeżeli Zarząd Walnego Zgromadzenia nie zwołuje, to Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 81

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 dokonuje się poprzez służbę doręczeńową Spółdzielni, a w stosunku do członków oczekujących oraz osób nie zamieszkałych w lokalu – na wskazany przez nie adres za pośrednictwem poczty.

§ 82

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

§ 83

1. Walne Zgromadzenie lub jego części jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
3. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie jednej piątej liczby uprawnionych, obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub części Walnego Zgromadzenia, zarządza się głosowanie tajne na tej części również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
4. Jeżeli Walne Zgromadzenie było podzielone na części uchwałą uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu (jako całości). Uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu to członkowie, którzy w głosowaniu nad uchwałą oddali swój głos: „za” lub „przeciw”.
5. W sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. W sprawie zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały wymagana jest zwykła większość głosów bez względu na liczbę obecnych członków.
7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
8. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów „za” i „przeciw”, uchwałą uznaje się za nie podjętą.
9. Jeżeli Walne Zgromadzenie zostało podzielone na części, wyniki głosowania z jego części ogłasza Przewodniczący lub Przewodniczący Komisji Mandatowo-

Skrutacyjnej, a uchwałę uznaje się za podjętą, o ile zostały spełnione przesłanki zawarte w niniejszym paragrafie.

§ 84

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie 6 tygodni od zakończenia Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia, ogłasza się poprzez wywieszenie ich na tablicach ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni i Administracjach Osiedli.

§ 85

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.
2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Zarządu Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Projekty i żądania członkowie są zobowiązani zgłaszać na piśmie do siedziby Spółdzielni w godzinach urzędowania z podaniem imienia i nazwiska, numeru PESEL, adresu zamieszkania, zgłaszających oraz udzielających poparcia.
4. Członek ma prawo do zgłaszania na piśmie do siedziby Spółdzielni w godzinach urzędowania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 86

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia lub Prezydium jego części.
2. Walne Zgromadzenie wybiera spośród zgromadzonych i uprawnionych członków Prezydium Walnego Zgromadzenia (Prezydium) w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor.
3. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części, każda z części wybiera ze swojego grona Prezydium części Walnego Zgromadzenia (Prezydium) w składzie jak w ust. 2. W takim przypadku w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia (jako całości) wchodzi przewodniczący i sekretarze każdej części Walnego Zgromadzenia, którzy wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Niezwłocznie po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, a najpóźniej w ciągu 14 dni, zbiera się Prezydium Walnego Zgromadzenia celem łącznego policzenia oddanych głosów nad każdą przedstawioną pod głosowanie uchwałą oraz podpisania uchwał. Pod względem formalnym uchwały, jakie były poddane pod głosowanie przygotowuje Zarząd Spółdzielni.
6. Uchwały podpisują przewodniczący lub sekretarz każdej z części Walnego Zgromadzenia i przekazują je Zarządowi Spółdzielni.

§ 87

1. Członkowie Walnego Zgromadzenia lub jego części obecni na Zgromadzeniu, wybierają w głosowaniu jawnym ze swego grona:
 - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, w składzie 3 – 5 osób, której zadaniem jest:
 - sprawdzenie czy listy obecności członków na Walnym Zgromadzeniu są kompletne, odczytanie listy pełnomocnictw; przy tych czynnościach Komisja może korzystać z doradztwa obsługi prawnej zapewnianej w trakcie obrad przez Zarząd Spółdzielni,

- dokonywanie, na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części, obliczania wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania jawnego lub tajnego,
 - 2) Komisję Wyborczą, w składzie 3 – 5 osób, której zadaniem jest ustalenie listy kandydatów do Rady Nadzorczej i Rady Osiedla,
 - 3) inne komisje w miarę potrzeby.
2. W przypadku nie powołania którejkolwiek z wyżej wymienionych Komisji, jej obowiązki wykonuje Prezydium.
 3. Do czasu wyboru pełnego składu Prezydium obsługę głosowania zapewnia administracja Spółdzielni. Po wyborze Prezydium, do czasu powołania Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej, Prezydium wykonuje obsługę głosowania lub przewodniczący zarządza wykonywanie tych czynności administracji Spółdzielni.

§ 88

1. Każda Komisja wybiera ze swego grona: przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
2. Uchwały Komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia lub jego części.
3. Z czynności Komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący Komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. Przewodniczący Komisji lub ich zastępcy składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności Komisji.

§ 89

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części prowadzi przewodniczący. W miarę potrzeby przewodniczący może wyznaczyć do dalszego przewodniczenia obradom innego członka Prezydium.
2. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję nad tym punktem, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń do udziału w dyskusji na piśmie - z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

3. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. W sprawach formalnych dotyczących przebiegu obrad przewodniczący wydaje ustne zarządzenia:
 - 1) przewodniczący ma prawo wyznaczyć czas poszczególnych przemówień w dyskusji, zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, przewodniczący może odebrać głos, chyba że członkowie postanowią inaczej,
 - 2) przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała, chyba że członkowie postanowią inaczej.
5. Zarządzenie przewodniczącego może być uchylone przez członków w drodze głosowania.
6. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - 1) głosowania bez uprzedniej dyskusji,
 - 2) przerwania lub zakończenia dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy mówców,
 - 4) ograniczenia czasu przemówień,
 - 5) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 6) kolejności i sposobu uchwalenia wniosków,
 - 7) uchylenia zarządzenia przewodniczącego.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.

7. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu lub jego części mogą zgłaszać oświadczenia do jego protokołu.

§ 90

1. Po wysłuchaniu wypowiedzi referenta, przewodniczący zarządza głosowanie nad projektami uchwał i poprawek, zgłoszonych zgodnie z wymogami Statutu.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych jakie projekty wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do uchwały głosuje się przed uchwałą, a poprawki najdalej idące dotyczące omawianego punktu porządku obrad są głosowane w pierwszej kolejności. Poprawki do uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, nawet jeżeli dla podjęcia uchwały wymagana jest kwalifikowana większość.

3. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu, wykonania zaleceń polustracyjnych oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej.
4. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu Spółdzielni.

§ 91

1. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać pisemnie w siedzibie Zarządu Spółdzielni kandydatów na członka Rady Nadzorczej w terminie nie później niż na 7 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, z uwzględnieniem następujących postanowień:
 - 1) liczba kandydatów jest nieograniczona,
 - 2) do Rady Nadzorczej mogą być wybrani tylko członkowie Spółdzielni,
 - 3) każdy kandydat umieszczany jest na liście kandydatów tylko jeden raz tj. przy pierwszym prawidłowym zgłoszeniu,
 - 4) zgłoszenie powinno zawierać:
 - imię i nazwisko zgłaszającego, a w przypadku pełnomocnika osoby prawnej także statutową nazwę członka, którego zgłaszający reprezentuje,
 - imię i nazwisko kandydata oraz w przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części wskazanie części, z której kandydat pochodzi.Do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie, oświadczenia co do zatrudnienia w Spółdzielni, prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią, zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych oraz liczbą kadencji pełnionych nieprzerwanie w Radzie Nadzorczej,
 - 5) kandydatem na członka Rady Nadzorczej z danej części Walnego Zgromadzenia może być tylko członek z danej części Walnego Zgromadzenia,
 - 6) w przypadku, gdy zgłoszony kandydat nie może przybyć na Walne Zgromadzenie lub tę jego część, do której jest przyporządkowany, powinien dostarczyć pisemne potwierdzenie zgody na kandydowanie z podpisem poświadczonym notarialnie lub przez upoważnionego pracownika Spółdzielni. Poświadczenie zgody należy dostarczyć do siedziby Spółdzielni w godzinach urzędowania, najpóźniej w dniu rozpoczęcia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części,
 - 7) zgłoszenie kandydata do Rady Nadzorczej powinno być poparte przez co najmniej 15 członków.

2. Komisja Wyborcza wybrana podczas Walnego Zgromadzenia lub jego części przygotowuje listę kandydatów.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części ogłasza liczbę przysługujących mandatów oraz wymaganych dla ważności głosowania skreśleń.

§ 92

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona wszystkich kandydatów zgłoszonych prawidłowo.
2. Karty wyborcze wręcza uprawnionym i obecnym członkom Komisja Wyborcza na podstawie listy obecności.
3. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej.
4. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
5. Głos jest nieważny jeżeli:
 - 1) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 2) wymagana liczba nie skreślonych nazwisk na złożonej do urny karcie wyborczej jest większa od liczby mandatów, na które dokonuje się wyboru,
 - 3) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk kandydatów niż ogłoszona przez Komisję Wyborczą lub na karcie wyborczej znajdują się inne dopiski pochodzące od głosującego.
6. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo - Skrutacyjna, a przewodniczący tej Komisji ogłasza wyniki wyborów.
7. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, w ilości przysługujących mandatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części do Rady Nadzorczej wybrani zostają kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów licząc łącznie wyniki głosowań we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
8. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów na ostatnie miejsca mandatowe otrzymało równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby mandatów, mandat zostaje obsadzony w drodze przeprowadzonego losowania przez Prezydium, o którym mowa w § 86 ust. 4 zdanie drugie, w sposób przez nie określony.

§ 93

1. Walne Zgromadzenie może odwołać ze składu Rady Nadzorczej członka, który:
 - 1) opuścił bez usprawiedliwienia więcej niż 4 kolejne posiedzenia Rady,
 - 2) swoim postępowaniem rażąco narusza Statut Spółdzielni oraz zasady współżycia społecznego.
2. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 94

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

§ 95

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

§ 96

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Z obrad części Walnego Zgromadzenia sporządzane są protokoły, które podpisuje przewodniczący i sekretarz części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły części Walnego Zgromadzenia łącznie stanowią protokół Walnego Zgromadzenia (jako całości).
4. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez dziesięć lat.

2. Rada Nadzorcza

§ 97

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 98

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 99

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Przy wyborze członków Rady Nadzorczej obowiązuje następujący podział mandatów:

- Osiedle „Nad Wisłą”	- 1 mandat,
- Osiedle „Bohaterów”	- 2 mandaty,
- Osiedle „Bajka”	- 2 mandaty,
- Osiedle „Szybowników”	- 2 mandaty,
- Osiedle „Przylesie”	- 3 mandaty,
- Osiedle „Tatrzańskie”	- 3 mandaty,
- Osiedle „Niepodległości”	- 2 mandaty.
3. Członkowie budujący lokal za środki własne w zasobach Spółdzielni na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu i nieposiadający tytułu prawnego do innego lokalu w Spółdzielni przyporządkowani są, w zakresie podziału mandatów oraz uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, do Osiedla na obszarze, którego ustanowione zostanie dla nich prawo do lokalu.

§ 100

1. Mandat członka Rady Nadzorczej trwa do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 5) nawiązania stosunku pracy z Fordońską Spółdzielnią Mieszkaniową.

§ 101

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił przed upływem kadencji, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru innego członka. Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.

§ 102

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - d) wyznaczenie podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach - do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie z delegacji Statutu regulaminów przewidzianych w Statucie i regulaminów własnych,
 - 10) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców,
 - 11) ustalanie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli,
 - 12) uchwalanie regulaminu Rady Osiedla i koordynowanie działalności nadzorczo - kontrolnej,

- 13) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych Statutem,
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu lub jego częściom.

§ 103

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w jego nieobecności zastępca przewodniczącego – co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu – w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza jest władna do podejmowania uchwał w obecności co najmniej 50% składu statutowego, z zastrzeżeniem postanowienia § 108 ust. 3 Statutu.

§ 104

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego i innych związków oraz zaproszeni goście i eksperci.

§ 105

1. Rada Nadzorcza wybiera Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie prac Rady Nadzorczej i jej Komisji.
3. Rada powołuje Komisję Rewizyjną oraz inne Komisje stałe i czasowe.

§ 106

1. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, w następującej w wysokości:
 - Przewodniczący Rady Nadzorczej - 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz Rady Nadzorczej - 90% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - Przewodniczący Komisji Rady Nadzorczej - 85% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - pozostali członkowie Rady Nadzorczej - 80% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
2. Wynagrodzenie o jakim mowa w § 106 ust. 1 i § 117 nie może przekroczyć łącznie minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym stanowi ustawa z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę z późniejszymi zmianami.

§ 107

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, w tym związane z wynagrodzeniem Rady Nadzorczej, określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

3. Zarząd

§ 108

1. Zarząd składa się z 3 osób – w tym z Prezesa i jego Zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą. Członkiem Zarządu może być osoba wskazana przez członka – osobę prawną.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium. Odwołanie następuje w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia
3. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu, większością 2/3 głosów w każdym czasie.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – stosownie do postanowień Kodeksu pracy.

- a) Wysokość wynagrodzenia za pracę poszczególnych członków Zarządu jest jawna dla członków Spółdzielni,
 - b) Jawność polega na pozyskaniu bezpośrednio od danego członka Zarządu, przez zainteresowanego członka Spółdzielni, informacji o wysokości jego wynagrodzenia.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo rozwiązania z nim umowy o pracę przysługuje Zarządowi.

§ 109

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
- 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz ich przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia lub jego części,
 - 7) zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami samorządu i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie wysokości opłat za używanie lokali,
 - 11) podejmowanie decyzji w sprawie umarzania, w szczególnych sytuacjach, w całości lub w części odsetek za opóźnienie w uiszczaniu opłat za używanie lokalu.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu lub jego częściom i Radzie Nadzorczej.

§ 110

1. Zarząd podejmuje uchwały na odbywanych posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych regulaminem.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 111

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się przez podpisanie oświadczenia przez upoważnione osoby pod pieczęcią Spółdzielni.
3. Oświadczenia pisemne kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 112

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

4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 113

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

5. Rady Osiedli

§ 114

1. Rada Osiedla składa się od 7 do 11 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie lub jego część na okres 3 lat spośród członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu w danym Osiedlu.

2. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli określa Rada Nadzorcza proporcjonalnie do liczby członków w Osiedlu.
3. Wyboru i odwołania członków Rad Osiedli, w przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części, dokonuje się w ten sposób, że daną Radę Osiedla wybierają te części Walnego Zgromadzenia, które są terytorialnie związane z Osiedlem. Do pozostałych zasad i sposobu przeprowadzania wyborów do Rady Osiedla stosuje się odpowiednio przepisy Statutu dotyczące wyboru do Rady Nadzorczej.

§ 115

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek zrzeczenia się mandatu, ustania członkostwa w Spółdzielni albo zbycia lokalu lub jego zamiany na inny, położony na obszarze innego Osiedla.
3. Członek Rady Osiedla może być odwołany przed upływem kadencji, większością 2/3 głosów, przez tę część Walnego Zgromadzenia, która dokonała jego wyboru.
4. Na miejsce Członka Rady Osiedla, który utracił mandat wchodzi osoba, która w ostatnich wyborach do Rady Osiedla uzyskała największą kolejno liczbę głosów. W przypadku braku takiej osoby, Rada Nadzorcza uchwałą zmienia ilość członków Rady Osiedla.

§ 116

Rady Osiedla pełnią funkcję opiniodawczą w sprawach dotyczących danego Osiedla.

§ 117

Za udział w posiedzeniach Rady Osiedla jej członkowie otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, w następującej wysokości:

- Przewodniczący Rady Osiedla - 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- Sekretarz Rady Osiedla - 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- pozostali członkowie Rady Osiedla - 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 118

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne, w tym związane z wynagrodzeniem Rady

Osiedla określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, po uprzednim zaopiniowaniu go przez Rady Osiedla.

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 119

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, w tym:
 - 1) działalność bezwynikową w części dotyczącej działalności operacyjnej oraz finansowej w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 2) działalność wynikową, tj. generuje wynik bilansowy na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane innymi środkami finansowymi.
4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości najwyższej sumy zobowiązań oznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
6. Wynik finansowy Spółdzielni podlega odpowiednio podziałowi lub pokryciu na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia.
7. Zysk bilansowy netto Spółdzielni przeznacza się wyłącznie i w następującej kolejności na:
 - 1) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
 - 2) pokrycie kosztów administrowania nieruchomościami,

- 3) pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - 4) fundusz zasobowy.
8. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a w następnej kolejności z funduszu remontowego.

§ 120

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 3) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia życie ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017.1596) tj. na dzień 09.09.2017 roku.
3. Zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 określa Rada Nadzorcza w Regulaminie.
4. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz inwestycyjny,
 - 2) fundusz działalności społeczno - oświatowo - kulturalnej,
 - 3) fundusz nagród,
 - 4) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
5. Fundusze, o których mowa w ust. 4 tworzone są na mocy uchwały Rady Nadzorczej, która jednocześnie określa w Regulaminie szczegółowe zasady ich tworzenia i gospodarowania nimi.

§ 121

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości obowiązują odpowiednie przepisy Prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.

VII. PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 122

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

§ 123

1. W przypadku likwidacji Spółdzielni, pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między aktualnych członków Spółdzielni, proporcjonalnie do wielkości udziałów.
2. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, natomiast spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i Kodeksu Cywilnego.

§ 124

Ilekroć w niniejszym Statucie przewiduje się zmiany w składzie bądź sposobie wyboru organów kadencyjnych, organy te działają do końca kadencji w dotychczasowym składzie ilościowym, a przepisy Statutu mają zastosowanie do najbliższych wyborów po upływie kadencji.

§ 125

1. Powołane w treści Statutu przepisy ustawy oznaczają stosowne przepisy ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2017. 1560 ze zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2013. 1222 ze zm.).
2. W sprawach nie uregulowanych w Statucie zastosowanie mają przepisy ustaw wskazanych w ust. 1.

Niniejszy tekst ujednolicony zawiera treść Statutu w brzmieniu uchwalonym przez Walne Zgromadzenie FSM w dniach 9-13 i 16-17.04.2018r., zarejestrowanymi przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy 5 lipca 2018r. sygn. BY.XIII NS - REJ. KRS/004633/18/081 oraz zmiany wprowadzone przez Walne Zgromadzenie FSM w dniach 11 i 13-18.04.2026 r., zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy 29 maja 2026 r. sygn.. BY.XIII NS-REJ.KRS/005701/26/483

