

S T A T U T

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Transportowiec”**

w Solcu Kujawskim

SPIS TREŚCI

<u>Dział</u>	<u>Nazwa – Treść</u>	<u>Strona</u>
1.	POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	3 - 5
	1.1. Postanowienia ogólne	3 - 3
	1.2. Cel i przedmiot działalności	3 - 5
2.	CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	5 - 12
	2.1. Członkostwo w Spółdzielni	5 - 8
	2.2. Rejestr członków Spółdzielni	8 - 8
	2.3. Wpisowe i udziały	8 - 9
	2.4. Prawa członków	9 - 10
	2.5. Obowiązki członków	10 - 11
	2.6. Ustanie członkostwa	11 - 12
3.	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	12 - 13
4.	ORGANY SPÓŁDZIELNI	14 - 29
	4.1. Walne Zgromadzenie	14 - 24
	4.2. Rada Nadzorcza	24 - 27
	4.3. Zarząd	27 - 28
	4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	29 - 29
5.	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	30 - 42
	5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	30 - 36
	5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	36 - 37
	5.3. Odrębna własność lokalu	38 - 42
	5.4. Najem lokalu	42 - 42
6.	ZAMIANA LOKALI	42 - 43
7.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	43 - 47
	7.1. Zasady ogólne	43 - 44
	7.2. Zarządzanie nieruchomościami	45 - 47
8.	PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	47 - 48

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

1.1. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Transportowiec” w Solcu Kujawskim zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia może używać skrótu nazwy o treści SM „Transportowiec” w Solcu Kujawskim.
3. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby członków o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Solec Kujawski.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest określony.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz :

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982r. „prawo spółdzielcze”,
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. „o spółdzielniach mieszkaniowych”,
- 3) innych ustaw.

1.2. Cel i przedmiot działalności

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz w miarę możliwości innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu.

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1). Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD 68.20.Z,
 - 2). Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie- PKD 68.32.Z,
 - 3). Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach- PKD 81.10.Z,
 - 4). Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek PKD 68.10.Z,
 - 5). Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami- PKD 68.31.Z.

1. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez :

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem, współwłaścicielem tej nieruchomości,
- 4) wynajmowanie lokali mieszkalnych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali,
- 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu,
- 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu,
- 8) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania, sprzedaży, znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu.
- 9) prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.
- 10) budowa, rozbudowa i ulepszenie infrastruktury technicznej w celu zaspokojenia zgłaszanych potrzeb członków,
- 11) zbywanie, wynajmowanie, użyczenie lub oddanie do używania na podstawie innego tytułu prawnego lokali stanowiących własność Spółdzielni,
- 12) wydzierżawianie, użyczenie lub oddawanie do używania na podstawie innego tytułu prawnego powierzchni ścian i dachów nieruchomości budynkowych Spółdzielni,
- 13) nabywanie gruntów pod inwestycje realizowane przez Spółdzielnię,
- 14) nabywanie na własność gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni na podstawie innego tytułu prawnego, w tym przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności.

2. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust.1 Spółdzielnia może:

- 1) prowadzić działalność inwestycyjną,
- 2) prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, remontowo-budowlane itp.
- 3) świadczyć usługi mieszkaniowe i inne w zakresie utrzymania nieruchomości,
- 4) zarządzać nieruchomościami.

§ 6

Spółdzielnia zarządza nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 7

1. Spółdzielnia współdziała z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. Spółdzielnia może też zakładać takie organizacje lub przystępować do nich.

2. Spółdzielnia może zakładać, przystępować i występować ze związków rewizyjnych.

§ 8

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 9

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącymi członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Walne Zgromadzenie.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 10

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą :
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art.15 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art.15 ust.2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art.15 ust.2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt.6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art.15 ust.4 w przypadkach przewidzianych w art.15 ust.2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni

z zastrzeżeniem ust.14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.

6. Jeżeli okoliczności określone w ust.4 i 5 zaistniały przed 09.09.2017r. osoba niebędąca członkiem nabywa członkostwo w dniu 09.09.2017r.
7. W przypadkach określonych w ust.1, 2 i 3 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust.1, 2, 3 i 4.
9. Członek Spółdzielni nabywa prawa i obowiązki w zakresie opłat za lokal od dnia jego nabycia lub dnia postawienia go do jego dyspozycji w związku z zaistnieniem okoliczności określonych w ust.1, 2 i 3.
10. Osoba o której mowa w ust.1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust.1, 2 i 3 do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane :
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2,
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
11. W przypadku zmiany danych określonych w ust.10 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
12. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art.17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art.27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
13. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo

ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

15. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust.14 i pozostają członkami Spółdzielni.
16. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
17. 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, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem ust.27.
18. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
19. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie kwestionariusza osobowego.
20. Kwestionariusz osobowy powinien być złożony pod nieważnością w formie pisemnej.
21. Podpisany przez przystępującego do Spółdzielni kwestionariusz osobowy powinien zawierać jego:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2,
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
22. W formie pisemnej dokonuje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności, wszelkie zmiany danych zawartych w kwestionariuszu osobowym. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
23. Przyjęcie powinno być stwierdzone na kwestionariuszu osobowym podpisem dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
24. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia kwestionariusza osobowego.
25. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o możliwości odwołania.

26. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
27. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa kwestionariusz osobowy.
28. Jeżeli prawo określone w ust.27 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust.27 i pozostają członkami Spółdzielni.

2.2. Rejestr członków Spółdzielni

§ 11

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej lub w formie elektronicznej rejestr członków Spółdzielni zawierający :
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2,
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1,
 - 8) wysokość wniesionych wkładów,
 - 9) zmiany danych określonych w punktach 1-8,
 - 10) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - 11) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

2.3. Wpisowe i udziały członkowskie

§ 12

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od dnia 09 września 2017 roku wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 09.09.2017r. to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę

stwierdzenia nabycia spadku.

4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust.4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

2.4. Prawa członków

§ 13

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje :

- 1) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do Organów Spółdzielni ,
- 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 7) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 8) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 9) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 10) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 11) prawo otrzymania kopii uchwał Organów Spółdzielni i protokołów obrad Organów Spółdzielni,
- 12) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 13) prawo przeglądania rejestru członków,
- 14) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 15) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzs spółdzielczym od uchwał podjętych przez Organy Spółdzielni,
- 16) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 17) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 18) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 19) prawo żądania zawarcia umowy :
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

- b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu,
 - 20) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 22) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Prawo udziału w nadwyżce bilansowej. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek Spółdzielni otrzymuje bezpłatnie.
3. Zasady i tryb udostępniania dokumentów, o których mowa w pkt.11 i 14 oraz wysokość opłaty za sporządzenie ich kopii ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o dokonaną kalkulację kosztów. Członek Spółdzielni zainteresowany zapoznaniem się z dokumentami wymienionymi w § 13 winien powiadomić Zarząd Spółdzielni z tygodniowym wyprzedzeniem i wskazaniem dokumentów z jakimi chce się zapoznać, kopie dokumentów wykonują służby Spółdzielni w terminie 7 dni od daty zgłoszenia żądania. Członkowie Spółdzielni w żadnym wypadku nie mogą wnosić z siedziby Spółdzielni oryginałów udostępnionych dokumentów.
4. 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 (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).

2.5. Obowiązki członków

§ 14

Członek obowiązany jest :

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał Organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że członkostwo jego wynika z małżeńskiej współwłasności majątkowej,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 7) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 8) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenie,
- 9) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych

- wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 13) uzyskać zgodę Spółdzielni na dokonanie wszelkich przeróbek lub modernizacji lokalu,
 - 14) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów
 - 15) w przypadku posiadania kilku praw do lokali mieszkalnych, powiadomić Spółdzielnię w którym lokalu członek zamieszkuje,
 - 16) podejmować kierowaną przez Spółdzielnię korespondencję,
 - 17) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego, dotyczącego ustanowienia własności lokalu lub domu i pokryć związane z tym wydatki.
 18. wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

2.6. Ustanie członkostwa

§ 15

1. Członek Spółdzielni będący założycielem albo właścicielem lokalu może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

§ 16

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust.1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

§ 17

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą :
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu o której mowa w § 68.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku 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. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia

uchwały chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.

3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiedni do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
6. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
7. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust.1-6 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
8. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 18

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie jest obligatoryjne przed dochodzeniem przez członka swych praw na drodze sądowej.
W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
2. Sprawy wnoszone przez członków do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane w terminie jednego miesiąca, a gdy sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia sprawy, Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. Odmowne załatwienie wymaga uzasadnienia.
3. Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 19

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.

Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 20

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem Zgromadzenia.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 21

1. W wypadku wniesienia przez Członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

§ 22

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w terminie zgodnie z postanowieniami § 18 ust.2 Statutu. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie.

§ 23

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Rada Nadzorcza jest obowiązana podać uzasadnienie.

§ 24

Pisma wniesione do Spółdzielni metodą tradycyjną lub pocztą elektroniczną nie zawierające danych nadawcy (imię, nazwisko, adres) oraz anonimy nie są rozpatrywane przez Organy Spółdzielni.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 25

1. Organami Spółdzielni są :
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,

- 3) Zarząd.
2. Wybory do Organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka Organu następuje również w głosowaniu tajnym.
 3. Do wybieralnych Organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W wypadku otrzymania równej ilości głosów przez kandydatów na miejsce mandatowe w Organie, zarządza się dodatkowe głosowanie. Na liście umieszcza się tylko osoby, które uzyskały równą ilość głosów. W skład Organu po dodatkowym głosowaniu wchodzi osoby, które uzyskały kolejno największą ilość głosów.
 4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Organ Spółdzielni uwzględnia się oddane za uchwałą, przeciw uchwale i wstrzymujące się.
 5. Tryb zwoływania posiedzeń Organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te Organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.
 6. Organy Spółdzielni podejmują uchwały w głosowaniu jawnym, chyba, że głosowania tajnego wymaga ustawa lub statut.

§ 26

1. Członkowie innych niż Zarząd Organów otrzymują wynagrodzenie w wysokości:

1) Przewodniczący Rady Nadzorczej	- 25%
2) Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Sekretarz Rady Nadzorczej i Przewodniczący Komisji Rewizyjnej	- 20%
3) Pozostali członkowie Rady Nadzorczej	- 17%

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
Wypłaty wynagrodzenia dokonuje się najpóźniej w ostatnim dniu miesiąca.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału za posiedzenie

4.1. Walne Zgromadzenie

§ 27

Walne Zgromadzenie działa na podstawie :

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze,
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) statutu Spółdzielni.

§ 28

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym Organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków przekroczyła 500.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty

interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

§ 29

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
7. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw z danej części podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części Walnego Zgromadzenia.
8. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
9. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
10. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. W każdej części Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć: Zarząd, Rada Nadzorcza, 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.
11. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej. W Walnym Zgromadzeniu Członków mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związków Rewizyjnych, Rady Spółdzielczej, innych związków a także zaproszeni goście i eksperci.
12. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
13. 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.

§ 30

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz na Kongres Spółdzielczości,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 16) podejmowanie innych uchwał na podstawie ustawowego upoważnienia.
- 17) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku rewizyjnego lub innego związku,
- 18) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 19) ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej.

§ 31

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie :
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

Poparcie żądania przez członków Spółdzielni winno być dołączone na kartach opisanych, że chodzi o zwołanie Walnego Zgromadzenia i jego celu z podaniem następujących danych :

- 1) liczba porządkowa,
 - 2) imię (imiona) i nazwisko członka popierającego,
 - 3) adres zamieszkania i numer lokalu,
 - 4) numer ewidencyjny pesel,
 - 5) czytelny podpis,
 - 6) data złożenia podpisu.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W wypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez Organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 32

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Liczy się data stempla pocztowego lub data pokwitowania odbioru zawiadomienia.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się na piśmie wszystkich członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części . Zawiadomienie zawiera: czas, miejsce i porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania:
 - 1). Członkowie Spółdzielni,
 - 2). Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 3). Krajowa Rada Spółdzielcza
4. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
5. Zawiadomienie na piśmie przekazuje się:
 - 1). Członkom zamieszkałym w zarządzanych przez Spółdzielnię nieruchomościach poprzez:
 - a). wywieszenie w siedzibie Spółdzielni,
 - b). wywieszenie na tablicach ogłoszeń we wszystkich klatkach schodowych budynków w zasobach spółdzielni. Zawiadomienie to wyczerpuje formę pisemnego zawiadomienia.

- 2). Członkom nie zamieszkałym w zarządzanych przez Spółdzielnię nieruchomościach poprzez:
 - a). dostarczenie listem zwykłym na adres dla korespondencji wskazany przez członka,
 - 3). Związкови rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej poprzez:
 - a). dostarczenie listem poleconym na adres siedziby.
- 6.. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania na piśmie do Spółdzielni kandydatów na członków Rady Nadzorczej, w terminie wskazanym w § 39 ust. 8 ppkt. 3 Statutu Spółdzielni.

§ 33

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. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części w siedzibie Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni w terminie zawartym w ust.3
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 34

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w przepisie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Poddaniem uchwały pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia – w rozumieniu art.8³ ust.9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych jest objęcie jej projektu porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.

5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest :
 - 1) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 3) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 4) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
7. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie i ich pełnomocnicy obecni na tym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw” czy „wstrzymali się od głosu”.

§ 35

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne Prezydium w składzie : Przewodniczący i Sekretarz. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 36

1. Na części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym mogą być wybierane zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje :
 - 1) Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, w składzie 3 osób.
Do zadań komisji należy :
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu,
 - d) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - 2) Komisja Wnioskowa w składzie 3 osób.
Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad dotyczących rozpatrywania sprawozdań Rady Nadzorczej, Zarządu Spółdzielni, zatwierdzenia sprawozdań rocznych, sprawozdań finansowych z podziałem na :
 - a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać Organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
 - b) wnioski kwalifikujące się do odrzucenia,oraz przygotowuje projekt uchwały w tym zakresie.
Ponadto komisja wnioskowa przyjmuje wnioski w innych sprawach zgłoszone do Organów Spółdzielni, spisuje na tę okoliczność protokół i przekazuje go Prezydium

obradującej części Walnego Zgromadzenia.

3) Komisja Wyborcza, w składzie 3 osób.

Do zadań komisji należy sprawdzanie zgłoszeń i list kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości.

Wyboru poszczególnych Komisji dokonuje się w zależności od porządku obrad części Walnego Zgromadzenia.

2. Komisje wybierają ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
4. W sytuacjach, gdy ze względu na niską frekwencję członków na danej części Walnego Zgromadzenia, nie można powołać Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Komisji Wnioskowej czynności tych Komisji przejmują Prezydium części Walnego Zgromadzenia.
5. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności Komisji.
6. Protokoły Komisji przekazywane są Sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 37

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielony poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W wypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - 1) sposobu głosowania,
 - 2) głosowania bez dyskusji,
 - 3) zakończenia dyskusji,
 - 4) zamknięcia listy mówców,

- 5) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
 - 6) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
 9. Wnioski w sprawach formalnych każdej części Walnego Zgromadzenia przyjmuje się w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
 10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 38

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Uchwała głosowana na każdej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany ten sam numer, daty głosowania przez każdą część i tytuł określający sprawę, w której uchwała została poddana pod głosowanie.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 39

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 do 11 członków wybranych z pośród członków Spółdzielni na okres 3 lat- wyboru członków Rady dokonuje uchwałą Walne Zgromadzenie.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych członków Spółdzielni.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej jeśli nie pełnili funkcji członka Rady Nadzorczej przez dwie kolejne kadencje.
7. Zarząd sporządza listy zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy

wyrazili zgodę na kandydowanie. Listy te przekazywane są Komisjom Wyborczym na każdej części Walnego Zgromadzenia i poddawane na każdej części Walnego Zgromadzenia pod głosowanie.

8. Zgłoszenie kandydatów na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem :
 - 1) imienia (imion) i nazwiska kandydata wraz z jego adresem i numerem lokalu oraz nr rejestru członkowskiego
 - 2) imienia (imion) i nazwiska osoby zgłaszającej wraz z adresem i numerem lokalu oraz nr rejestru członkowskiego.
 - 3) Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać kandydatów na członków Rady Nadzorczej na piśmie do Zarządu Spółdzielni najpóźniej na 3 dni przed planowanym Walnym Zgromadzeniem lub jego I częścią. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę kandydata na udział w wyborach oraz oświadczenie o poparciu kandydata podpisane co najmniej przez 10 członków Spółdzielni.
9. Wraz ze zgłoszeniem kandydata na członka Rady Nadzorczej osoba zgłaszająca przedkłada pisemne oświadczenie tego kandydata dotyczące :
 - 1) zgody na kandydowanie
 - 2) zatrudnienia w Spółdzielni,
 - 3) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 4) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - 5) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - 6) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.
10. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
11. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
12. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
13. Głos jest nieważny, jeżeli :
 - 1) zawiera większą liczbę nazwisk niż sprawdzona przez Komisję Wyborczą,
 - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 3) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
15. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
16. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów na ostatnie miejsce mandatowe otrzymało równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby mandatów, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według wyżej wymienionych zasad.
17. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady

Nadzorczej określonej w statucie Spółdzielni.

§ 40

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w każdej części Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 32, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 41

Wybory delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości odbywają się w głosowaniu jawnym. Postanowienia § 36 ust.1 pkt.3 stosuje się odpowiednio.

§ 42

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.

§ 43

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest obowiązany do zwołania w trybie określonym w § 32 statutu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą tej części Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 44

Zakończenie części Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 45

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz. Protokół z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie do siedmiu dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
2. Z obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia sporządza się wspólny protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarze odbytych części Walnego Zgromadzenia. Protokół ten sporządza się w terminie dziesięciu dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń

rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 46

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej Organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej Organów.

§ 47

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w statucie rozstrzyga część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje Prezydium części Walnego Zgromadzenia.

4.2. Rada Nadzorcza

§ 48

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się od 7 do 11 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady

Nadzorczej.

6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§ 49

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru nowych członków na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w wypadkach :
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) zrzeczenie się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
 - 4) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną.
 - 5) Zatrudnienie w Spółdzielni.
3. Miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji, zajmuje osoba, która w kolejności uzyskała największą ilość głosów podczas ostatnich wyborów. Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.

§ 50

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej,
 - 2) uchwalanie stawek opłat za używanie lokali,
 - 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków Organów Spółdzielni i jej członków,
 - d) wyznaczenia biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania finansowego Spółdzielni.
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do

reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

- 11) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 12) Uchwalenie regulaminów z delegacji Statutu i regulaminów własnych a w szczególności:
 - 1.regulamin udzielania zamówień na roboty budowlane i usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni,
 - 2.regulamin rozliczania kosztów nowych inwestycji w spółdzielni,
 - 3.regulamin organizacyjny spółdzielni,
 - 4.regulamin określania obowiązków w spółdzielni oraz jej członków i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczania spółdzielni z członkami i najemcami zwalniającymi lokale mieszkalne i użytkowe,
 - 5.regulamin Zarządu,
 - 6.regulamin najmu lokali mieszkalnych oraz zasad doboru najemcy,
 - 7.regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasady gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 8.regulamin porządku domowego w Spółdzielni,
 - 9.regulamin finansowania, budowy , przydziału oraz użytkowania garaży,
 - 10.regulamin rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania własności lokali w Spółdzielni,
 - 11.regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni,
 - 12.regulamin obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
 - 13.regulamin windykacji należności,
 - 14.regulamin rozliczeń kosztów ciepła w budynkach Spółdzielni i dokonywania indywidualnych rozliczeń tych kosztów z użytkownikami lokali,
 - 15.regulamin Komicji Rewizyjnej Spółdzielni,
 - 16.regulamin Komisji Gospodarki Zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
 - 17.regulamin wyłonienia podmiotów gospodarczych z którymi zostaną podpisane umowy najmu lokalu użytkowego,
 - 18.regulamin wynagradzania, premiovania członków Zarządu Spółdzielni,
 - 19.regulamin Funduszu remontowego Spółdzielni,
 - 20.regulamin na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
- 13). ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 14). uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 15).wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcy przy Zarządzie dwuosobowym i Prezesa przy Zarządzie jednoosobowym,
- 16).dokonywanie czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa po powołaniu Zarządu jednoosobowego,
- 17).rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu
- 18).podejmowanie uchwał w sprawie wysokości opłat za używanie lokali.

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

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium wchodzi : Przewodniczący, jego Zastępca, Sekretarz i Przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie prac Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje: komisję rewizyjną oraz komisję ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM).
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, Organów Spółdzielni czy jej służb etatowych. Praca w Prezydium i Komisjach nie powoduje dodatkowego wynagrodzenia.

§ 52

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej a w czasie jego nieobecności Z-ca Przewodniczącego.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 6 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady Nadzorczej w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) na co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza jest władna do podejmowania Uchwał w obecności co najmniej 50% członków.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 53

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

4.3. Zarząd

§ 54

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 55

1. Zarząd może składać się :
 - 1) z jednej osoby - Prezesa Zarządu (Zarząd jednoosobowy)
 - 2) z dwóch osób - Prezesa Zarządu i Zastępcy Prezesa Zarządu (Zarząd dwuosobowy)
2. Członek Zarządu może nie być członkiem Spółdzielni.
3. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcę wybiera na czas nieokreślony i odwołuje

Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu w każdym czasie, większością $\frac{3}{4}$ głosów przy obecności kworum 75% członków Rady Nadzorczej.

§ 56

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 57

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie do właściwości innych Organów Spółdzielni a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz o przeniesienie własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów.
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i finansowych,
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych, uchwalanie szczegółowych bieżących planów działalności gospodarczej Spółdzielni.
 - 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzania Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw,
 - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
 - 14) nabywanie, zbywanie lub obciążanie nieruchomości po uprzednim uzyskaniu zgody uprawnionego Organu Spółdzielni,
 - 15) ustalanie szczegółowych zasad rachunkowości obowiązującej w Spółdzielni.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 58

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w jego nieobecności – przez Zastępcę Prezesa, co najmniej raz w miesiącu.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń,

obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Przy rozbieżności stanowisk członków Zarządu, gdy Zarząd składa się z dwóch osób, uchwałę w przedmiotowej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 59

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają:
 - 1) przy Zarządzie jednoosobowym – Prezes Zarządu jednoosobowo lub dwóch Pełnomocników Zarządu,
 - 2) przy Zarządzie dwuosobowym – dwaj Członkowie Zarządu, jeden Członek Zarządu i Pełnomocnik lub Członek Zarządu Pełnomocnik zgodnie z § 60 ust.1 statutu.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 60

1. Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej 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.

4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 61

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłączenie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.

6. Zarząd w terminie 40 dni od podjęcia uchwały o której mowa w ust.5 zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.

§ 62

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 63

1. Członek Rady Nadzorczej, Zarządu lub likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
2. Każdy członek Rady Nadzorczej i Zarządu przy podejmowaniu uchwał może zgłosić zdanie odrębne.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 64

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może :

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

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 65

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

uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Z chwilą postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 120 ust.1 statutu.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
12. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art.30 ust.1 pkt 1 i 3 tej ustawy.

§ 66

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust.1 przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został

ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 67

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie 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 położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych,
 - 5) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu, ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Osoba, o której mowa w ust.1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie o której mowa w ust.1 w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust.1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 68

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 67 ust.1 pkt.1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 69

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art.67 w okresie oczekiwania na zawarcie

umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust.2, które miały wspólnie z osobą o której mowa w art.67 zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust.1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
3. Osoba, o której mowa w ust.2 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art.10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 70

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku :
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
 - 2) zrzeczenia się prawa przez osobę, której przysługuje,
 - 3) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku :
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 120 za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
 - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 120, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust.3 i 4, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust.4 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 71

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust.2, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich Spółdzielni, ogłasza nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.

3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu w gablotach budynków oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu i innych kosztów określonych w warunkach przetargu.
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.

§ 72

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

§ 73

Przepisów § 71 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art.30 ust.1 pkt.1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 74

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 71 Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. W przypadku, o którym mowa w ust.1, warunkiem zwrotu wkładu mieszkaniowego albo jego części jest :
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o

ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust.2 pkt.1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 120, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust.1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Przez określone w ust.4 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonego w ust.1.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 75

Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

§ 76

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty o których mowa w § 120 statutu.

§ 77

1. 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.
2. Małżonek o którym mowa w ust.1 w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

§ 78

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w statucie, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust.1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę mieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1 i 4, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust.2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty o których mowa w § 120 statutu.

§ 79

W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej Spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do Spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 80

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 81

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art.3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 82

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

§ 83

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

§ 84

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w § 120, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 85

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

§ 86

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

2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§ 87

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust.2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 88

Przepisy art. 17¹, ust.6, art. 17² ust. 1,3,4 i 6, art.17⁶, art.17⁷ , art. 17⁹ – 17¹³ i art. 17¹⁶ – 17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

5.3. Odrębna własność lokalu

§ 89

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu , a ponadto powinna zawierać w szczególności:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust.1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, o której mowa w ust.1, 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 ta jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Ust.1 pkt.2 i 3 i ust.2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 90

1. Z chwilą zawarcia umowy, której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności, 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 albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 91

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, której przysługuje ekspektatywa własności.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 92

Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

§ 93

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art.18 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art.18 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 120 statutu.

§ 94

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

§ 95

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

§ 96

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem art.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 97

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 98

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 99

Przepisy § 89-98 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 100

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust.1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia 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 o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomościrozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na

remonty nieruchomości.

4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust.3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. 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.3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 101

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. Umowa o której mowa w ust.1 wymaga formy pisemnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących 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.
4. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Rada Nadzorcza w uchwałach.

§ 102

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli lokali.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art.27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały

stosuje się odpowiednio przepisy art.30 ust.1a, art.31 i art.32 ustawy o własności lokali.

§ 103

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

5.4. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 104

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być osoby fizyczne i prawne – członkowie Spółdzielni jak również osoby nie będące 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.

§ 105

1. Umowy najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Spółdzielni zawiera Zarząd w oparciu o zasady ustalone przez Radę Nadzorczą w uchwalonym Regulaminie.
2. Najemca przed zawarciem umowy najmu obowiązany jest do wniesienia ustalonej przez Zarząd ustalonej kwoty pieniężnej z tytułu zabezpieczenia lokalu i znajdujących się w nim urządzeń.

§ 106

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych z członkami Spółdzielni i innymi osobami zawiera Zarząd Spółdzielni w oparciu o zasady ustalone przez Radę Nadzorczą w uchwalonym Regulaminie.
2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy o zawarcie umowy lokalu mieszkalnego winna dawać rękojmię finansową spełnienia umowy (udokumentowane dochody gospodarstwa domowego). Z tych względów Zarząd może pominąć członka Spółdzielni

§ 107

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 108

6. ZAMIANA LOKALI

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach :
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego

§ 109

1. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 110

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego

7. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

7.1. Zasady ogólne

§ 111

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi :
 - 1) działalność zwolnioną z podatku dochodowego od osób prawnych z dochodów uzyskanych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów,
 - 2) działalność opodatkowaną, tj. inną niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, z której uzyskany dochód podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

§ 112

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie

przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 113

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 114

1. Spółdzielnia tworzy :
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
 - 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 5) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 6) fundusz na spłatę kredytów długo terminowych,
 - 7) fundusz aktualizacji wyceny
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusze własne :
 - 1) fundusz inwestycyjny (rezerwowy)
 - 2) inne fundusze
3. Spółdzielnia tworzy ponadto zakładowy fundusz świadczeń socjalnych oraz inne fundusze na podstawie odrębnych, szczegółowych przepisów.
4. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017r.
5. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 115

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 123 ust.1 statutu.

§ 116

1. Nadwyżkę bilansową (dochód ogólny) Spółdzielni przeznacza się w szczególności na :
 - 1) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - 2) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - 3) zwiększenie funduszu zasobowego.
 - 4) finansowanie działalności społeczno - wychowawczej,
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego.
3. Podział nadwyżki bilansowej na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadającej na członków spółdzielni dokonuje się wg liczby członków

zamieszkałych na ostatni dzień miesiąca w którym została podjęta uchwała Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 117

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art.4 ust.1-2 i 4 ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust.3 ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

7.2. Zarządzanie nieruchomościami

§ 118

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 119

1. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków finansowane są opłatami, o których mowa w art.4 ust.1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Opłaty, o których mowa w ust.1 mogą być przeznaczone wyłącznie na cele, określone w art.4 ust.1, 2 i 4 ustawy.
3. Zaliczkowe stawki opłat z tytułu użytkowania lokali na sfinansowanie kosztów nieruchomości są ustalane na podstawie :
 - 1) kosztów zależnych od Spółdzielni tj. kosztów zarządzania, eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz niezależnych od Spółdzielni tj. kosztów dostawy mediów ujętych w planach gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą na dany rok,
 - 2) zasad ustalania i rozliczania kosztów wymienionych w pkt.1 określonych przez

§ 120

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. 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 z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest uiszczać inne opłaty za używanie lokalu wynikające z umowy.

§ 121

Opłaty, o których mowa w § 120 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 122

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów utrzymania lokali w nieruchomości powinny zawierać w szczególności :

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – budynek,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 lokal, 1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkała w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych, inne jednostki),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokal mieszkalne, lokale użytkowe),
- 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
- 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

§ 123

1. Okresem dla rozliczenia kosztów i wpływów poszczególnych nieruchomości i lokali w tych

nieruchomościach jest rok kalendarzowy.

2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art.1 ust.3 ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych a przychodami z opłat, o których mowa w § 120 ust.1-4 statutu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Rozliczenie kosztów i wpływów dotyczących utrzymania poszczególnych lokali w nieruchomości dokonywane jest odrębnie dla każdego lokalu.

§ 124

1. Opłaty, o których mowa w § 120 statutu, wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
Zarząd Spółdzielni wniosek zobowiązanego do dokonania opłat może przesunąć termin uiszczania opłaty wskazany w zdaniu poprzedzającym.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w art.4 ust.1-2 i 4 ustawy z dnia 15.12.2000r., co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art.4 ust.1-2 i 4 ustawy z dnia 15.12.2000r. 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.
4. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele 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. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych opłat o których mowa w § 120 statutu w terminie określonym w ustępie 1 niniejszego paragrafu Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 125

1. Finansowanie remontów jest realizowane zgodnie z planami rzeczowo-finansowymi uchwalanymi corocznie przez Radę Nadzorczą dla każdej nieruchomości.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe wydatków z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych poszczególnych nieruchomości powinny przewidywać zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w czasie (latach) .

8. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 126

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 roku nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 127

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między aktualnych członków Spółdzielni, proporcjonalnie do ilości udziałów.

§ 128

W przypadku wydzielenia się ze Spółdzielni budynku (budynków) i utworzenie nowej Spółdzielni określony w prawie spółdzielczym plan podziału praw i obowiązków obejmuje także zwrot dotychczasowej Spółdzielni kosztów przeprowadzonych w wydzielonym budynku (budynkach) remontów wykonanych po 01.01.2001r. oraz zadłużenia w opłatach za używanie lokali, zadłużenia z tytułu wybudowania lokali – obciążających członków, byłych członków i nie członków zamieszkałych w tym budynku (budynkach).

Zwrot kosztów remontów pomniejszony jest o wpłaty na fundusz remontowy członków zamieszkałych w tym budynku (budynkach) dokonanych po 01.01.2001r.

§ 129

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

§ 130

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

