

S T A T U T
SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
„OSIEDLE MŁODYCH”
W POZNANIU
Z DNIA 18.01.2002 R.

TEKST JEDNOLITY

sporządzony w oparciu o Uchwałę nr 28/2006 Zebrania Przedstawicieli z dnia 24.06.2006 roku z uwzględnieniem zmian wprowadzonych Uchwałą nr 9/2003 Zebrania Przedstawicieli z dnia 27.06.2003 roku, Uchwałą nr 3/2006 Zebrania Przedstawicieli z dnia 23.06.2006 roku, Uchwałą nr 2/2007 Zebrania Przedstawicieli z dnia 28.11.2007 roku oraz Uchwałą nr 10/2010 Walnego Zgromadzenia z dnia 22.06.2010 roku

***STATUT W BRZMIENIU OBEJMUJĄCYM ZMIANY WPROWADZONE
UCHWAŁĄ nr 4/2013 WALNEGO ZGROMADZENIA Z DNIA 10.06.2013 roku***

SPIS TREŚCI:	STRONA
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. WPISOWE I UDZIAŁY	5
III. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE	6
IV. CZŁONKOWIE	7
A. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	10
B. USTANIE CZŁONKOSTWA	15
C. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	20
V. PRAWO DO LOKALU	22
A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	22
B. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU	28
C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	34
D. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU	37
E. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI	40
F. WYNAJEM I SPRZEDAŻ LOKALI	44
G. ODBIÓR LOKALU	45
H. ZAMIANA MIESZKAŃ	45
I. GARAŻE	46
VI. REMONTY BUDYNKÓW	47
VII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU	47
VIII. TERMINY ROZLICZENIA UDZIAŁÓW I WKŁADÓW Z TYTUŁU SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU	47
IX. UŻYWANIE LOKALI	49
X. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	49
XI. ORGANA SPÓŁDZIELNI	54
A¹. WALNE ZGROMADZENIE	55
A. ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI	67
B. RADA NADZORCZA	67
C. ZARZĄD	72
D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA ZARZĄDU I RADY	75
E. ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH	76
F. RADA OSIEDLA	76
XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	80
XIII. PRZEPISY KOŃCOWE	83

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Poznaniu, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia działa w oparciu o przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Poznań, os. Piastowskie 16
- kod pocztowy 61-148 Poznań.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

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

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie, w tym zarządzanie nieruchomościami na zlecenie (68.3.),
 - 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.2.),
 - 3) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.1.),

- 4) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (41.10.Z.),
 - 5) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (41.20.Z.),
 - 6) roboty związane z budową dróg i autostrad (42.11.Z.),
 - 7) rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę (43.1.),
 - 8) wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych (43.2.),
 - 9) wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (43.3.),
 - 10) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane (43.9.),
 - 11) obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania, w tym organizowanie wypoczynku dla dzieci i młodzieży w okresie wakacji zimowych i letnich w formie obozowisk, kolonii i półkolonii oraz innych zajęć prowadzonych w tym czasie przez stanicę, osiedlowe domy kultury i inne placówki kulturalno – oświatowe i sportowo – rekreacyjne (55.2.),
 - 12) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni (81.3.),
 - 13) działalność twórcza związana z kulturą i rozrywką, w tym działalność obiektów kulturalnych (90.0.),
 - 14) działalność związana ze sportem (93.1.),
 - 15) działalność ochroniarska (80.1) i detektywistyczna (80.3).
2. Powyższy przedmiot działalności, o której mowa w ust. 1 Spółdzielnia realizuje poprzez:
- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych w tych budynkach, w tym również przy zaangażowaniu środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
1¹⁾ (skreślony),
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży lub wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, ustanawianie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu, a także odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni znajdujących się w zasobach Spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości,
- 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 9) prowadzenie innej działalności gospodarczej związanej z realizacją celów Spółdzielni.

II. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 5

1. Wpisowe wynosi 6% a udział 1,5% aktualnej wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie odrębnych przepisów.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny obowiązany jest zadeklarować i wpłacić do Spółdzielni 10 udziałów, a ubiegający się o lokal użytkowy 100 udziałów.
3. Osoba prawna obowiązana jest zadeklarować i wpłacić co najmniej 100 udziałów.
4. Udziały nie podlegają kumulacji i są liczone odrębnie dla każdego prawa. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

5. Osoby ubiegające się o członkostwo z tytułu ubiegania się o lokal mieszkalny i lokal o innym przeznaczeniu wnoszą tylko jeden raz wpisowe.
6. Wpisowe i udziały należy uiścić w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa pod rygorem wykreślenia z rejestru członków.
7. Udziały byłego członka wypłaca się w kwocie nominalnej w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok w którym członek przestał należeć do Spółdzielni pod warunkiem, że udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

III. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

§ 6

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego 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, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota jaką powinien członek wnieść na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal lub dom jednorodzinny. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu (domu jednorodzinnego), członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal (dom jednorodzinny).

3. Przez koszt budowy lokalu lub domu jednorodzinnego, o którym mowa w ust. 1 i 2 rozumie się część kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na dany lokal lub dom jednorodzinny.
4. Wkład (mieszkaniowy lub budowlany) może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej do Spółdzielni przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego. Wysokość wkładu i zaliczki na wkład oraz wysokość i terminy wpłat rat pozostałej części wkładu określa Zarząd w oparciu o postanowienia statutu i zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
Decyzję w ww. sprawach doręcza się członkowi na piśmie.
5. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu przechodzi w drodze darowizny na zstępnych, wstępnych, przysposobionych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu objęte jest małżeńską wspólnością majątkową, również wtedy gdy przechodzi na zstępnych, przysposobionych i wstępnych współmałżonka.

IV. CZŁONKOWIE

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
 - 3) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym do garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
 - 4) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
5. Członkiem Spółdzielni może być także osoba, która na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy:
 - 1) oczekuje na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
 - 2) oczekuje na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego, w tym garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.
6. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu i ich spadkobierców, zapisobiorców i licytanta z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 3 statutu oraz osób, którym przysługuje roszczenie określone w § 7 ust. 2 oraz § 35 i § 36. Obowiązek przyjęcia w poczet członków nie obowiązuje w przypadku, kiedy nabywcą jest osoba uprzednio wykluczona ze Spółdzielni z powodu świadomego działania na szkodę Spółdzielni lub poważnego naruszenia zasad współżycia społecznego oraz naruszenia dobrych obyczajów.
7. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie przez ubiegającą się osobę podpisanej deklaracji zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, datę złożenia deklaracji, a jeżeli do Spółdzielni przystępuje osoba prawna jej nazwę i siedzibę, jak również ilość zadeklarowanych udziałów.
2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd w formie uchwały. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych na deklaracji z adnotacją o dacie uchwały o przyjęciu w poczet członków.
3. Decyzja o przyjęciu do Spółdzielni powinna być podjęta najdalej w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Zainteresowanego Zarząd winien zawiadomić najdalej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia decyzji.
4. W przypadku decyzji odmownej należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Od decyzji Rady Nadzorczej dalsze odwołania nie służą.

§ 9

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, numer PESEL oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę wypowiedzenia członkostwa lub jego ustania.

§ 10

(skreślony)

§ 11

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

A. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 12

Członkowi spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo używania przez czas nie określony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
1¹) (skreślony),
- 2) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 3) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym prawo do garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
- 4) prawo uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą w Spółdzielni umową o budowę tego lokalu,
- 5) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 6) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
- 7) czynne i bierne prawo wyborcze,
- 8) prawo przeglądania w lokalu Spółdzielni rejestru członków oraz zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami

finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi na zasadach określonych przez Zarząd Spółdzielni. Zasady winny określać warunki techniczno – organizacyjne związane z przeglądaniem wyżej wymienionych dokumentów. 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,

- 9) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 10) prawo otrzymania odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, na zasadach określonych przez Zarząd Spółdzielni. Spółdzielnia może odmówić sporządzenia kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, stosując odpowiednio zasady określone w pkt 8) oraz art. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni,
- 11) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu,
- 12) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 13) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat,

- 14) prawo, zaskarżania do sądu wysokości zmiany opłat,
- 15) prawo osobistego składania wyjaśnień w sprawach na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania,
- 16) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 17) prawo do uzyskiwania zaświadczeń dotyczących zajmowanego lokalu. Opłaty dotyczące sporządzania odpisów oraz kopii dokumentów znajdujących się w aktach członkowskich pokrywa członek wnioskujący o ich wydanie, w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni.
- 18) prawo do udziału w części Walnego Zgromadzenia oraz prawo do żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 19) prawo do korzystania na części Walnego Zgromadzenia na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 13

Członek obowiązany jest:

- 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową,
- 3) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości, w tym koszty założenia księgi wieczystej i opłaty notarialne oraz inne wynikające z odrębnych przepisów,
- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę oraz utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- 5) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,

- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) zawiadomić niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią,
- 8) podać aktualną ilość osób wspólnie z członkiem zamieszkałych (lub zamieszkałych w lokalu) oraz ich dane (imię i nazwisko oraz datę urodzenia), a także zawiadomić o zmianie przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niemieszkaniaowe,
- 9) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne dla przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 10) wnosić opłaty za używanie lokali zgodnie z postanowieniami Statutu,
- 11) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
 - (skreślony),
 - poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, kosztów poniesionych z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynki lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
 - wydatków poniesionych z tytułu zakupu gruntów.
- 12) uczestniczyć w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów poprzez uiszczanie opłat związanych z używaniem lokalu,
- 13) w przypadku członków oczekujących, przedstawić Spółdzielni do wglądu książeczkę mieszkaniową, pod rygorem skutków określonych w § 17 ust. 2 pkt 10 Statutu.
- 14) w przypadku, gdy doręczanie korespondencji następuje za pośrednictwem poczty, a nie przez gospodarzy domu, na podstawie

odrębnego, pisemnego oświadczenia osoby zainteresowanej, do pokrycia opłat z tego tytułu.

§ 13¹

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomoc straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby, z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - 3) kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów oraz odczytu wskazań tych urządzeń, a także w celu przeprowadzenia dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. (skreślony).
6. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni

w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

7. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni, bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
8. Osoby o których mowa w ust. 7 winny uzyskać akceptacją Zarządu w przypadku dokonywania prac remontowych w swoim lokalu zgodnie z wymogami prawa budowlanego.

B. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 14

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka,
2. wykluczenia członka,
3. wykreślenia członka,
4. śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku ustania jej istnienia,
5. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w trybie art. 11 ust. 1¹ – 1⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 15

1. Członek Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 14 dni i rozpoczyna się z dniem złożenia Spółdzielni oświadczenia o wystąpieniu. Za porozumieniem stron okres wypowiedzenia może zostać skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w danym roku.

§ 16

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub z dobrymi obyczajami.
2. Podstawę wykluczenia może stanowić:
 - 1) świadome działanie na szkodę Spółdzielni,
 - 2) rażące naruszenie dobrych obyczajów,
 - 3) systematyczne nie wypełnianie obowiązków statutowych lub poważne naruszenie postanowień statutu i regulaminów, a w szczególności nie wykonywanie istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni. w tym długotrwałe – to jest powyżej 6 miesięcy i zawinione zaleganie z opłatami za lokal,
 - 4) uciążliwe naruszanie spokoju i porządku w miejscu zamieszkania oraz korzystanie z lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 5) świadome wprowadzanie Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

§ 17

1. Członek Spółdzielni niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił udziału lub wpisowego w terminie określonym w statucie,
 - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 7) rozwiązał lub unieważnił umowę o budowę lokalu,
 - 8) nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu, a Spółdzielnia nie może nawiązać z nim kontaktu przez czas dłuższy niż trzy miesiące,
 - 9) długotrwale – to jest powyżej 6 miesięcy zalega z opłatami za lokal,
 - 10) w przypadku członków oczekujących, gdy członek oczekujący zlikwidował książeczkę mieszkaniową.Wykreślenie członka może również nastąpić na mocy orzeczenia sądowego.
3. Wykreśleniu podlegają także członkowie współmałżonkowie, w przypadku kiedy członek wyłącznie posiadający spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu utracił lub wypowiedział członkostwo w Spółdzielni.

§ 18

1. Uchwałę o wykluczeniu członka lub wykreśleniu go z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego członka pisemnie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej. Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierać informację o przedmiocie obrad oraz o prawie członka do złożenia wyjaśnień w formie ustnej lub pisemnej. O terminie posiedzenia należy powiadomić również małżonka osoby podlegającej wykluczeniu lub wykreśleniu.
3. Rada Nadzorcza ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni. Jeżeli zainteresowany członek – mimo prawidłowego zawiadomienia – nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.
4. Rada Nadzorcza, która podjęła uchwałę w sprawie wykreślenia albo wykluczenia, ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem i wskazywać tryb oraz termin wniesienia odwołania oraz skutki jego niewniesienia. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie.
5. (skreślony)
6. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie adresu. Zawiadomienia zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu mają moc prawną doręczenia.

§ 19

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru jej członków ma prawo:
 1. odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem, albo
 2. zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
- 1¹. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu, o którym mowa w § 19 ust. 1 pkt 2), biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
- 1². W przypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia, członek ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony przez Zarząd pisemnie pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem co najmniej na 7 dni przed jego zwołaniem. Jeżeli zainteresowany prawidłowo zawiadomiony na obrady nie przybędzie, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
4. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu wymienionego w ust. 1, jeżeli odwołujący się usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.
5. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony przez Zarząd w ciągu 14 dni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem oraz wskazaniem środka odwoławczego.

Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia;
- 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
- 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

§ 20

Członka Spółdzielni, który zmarł, Zarząd skreśla z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni Zarząd skreśla z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

C. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 21

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa lub zasadności zmiany opłat Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno zostać wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2 miesięcy od jego wniesienia, a następnie doręczyć odwołującemu w terminie 14 dni odpis uchwały wraz z uzasadnieniem. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w trybie odwoławczym dalsze odwołanie nie służy.

3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje, w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem, odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione do sądu w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na takim Walnym Zgromadzeniu – w ciągu sześciu tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem 12 miesięcy od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.
6. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut powinny być doręczane członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
7. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.
8. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym rozpatrywane są sprawy ze stosunku członkostwa. Zasadą postępowania wewnątrzspółdzielczego jest dwuinstancyjność. Pierwszą instancją jest organ, który podjął decyzję w sprawie której dotyczy wnioski.
9. 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.

10. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

V. PRAWO DO LOKALU

§ 22

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków, Spółdzielnia może w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i niemieszkalne,
- 4) ustanawiać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i niemieszkalnego.

A. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 23

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pisemnej umowy między członkiem a Spółdzielnią. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Do ochrony tego prawa mają zastosowanie przepisy o ochronie własności i dziedziczeniu wkładu mieszkaniowego.

§ 24

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. Z osobą, której w wyniku podziału majątku wspólnego małżonków przypadła ekspektatywa przydziału lokalu na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, bądź w przypadku nabycia, dziedziczenia lub egzekucji przypadła ekspektatywa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia – po przyjęciu w poczet członków zawiera odpowiednią umowę, nadając numer umowy zawartej z członkiem który ekspektatywę utracił.

§ 24 ¹

(skreślony)

§ 24 ²

(skreślony)

§ 24 ³

(skreślony)

§ 25

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

2. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 26

1. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, może nastąpić po dokonaniu przez członka:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni przez wniesienie wkładu mieszkaniowego, zgodnie z § 27 ust. 2 pkt 1), w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami oraz z zakupem gruntu, z zastrzeżeniem pkt 2),
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia, z tytułu opłat, o których mowa w § 72.
- 2) Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 27

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta powinna zostać zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa określa:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,

- 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu, w tym ich waloryzacji,
- 4) postanowienia określające wielkość lokalu, pomieszczeń przynależnych i termin oddania lokalu oraz termin i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy,
- 5) zobowiązanie Spółdzielni do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania przez czas nieoznaczony,
- 6) zobowiązanie członka Spółdzielni do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 28

Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy określony w § 6, oraz uiszczać opłaty określone w § 72. Szczegółowe zasady rozliczeń określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 29

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych i wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę spółdzielczego lokatorskiego lokalu,
 - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.

§ 30

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 37 Statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa, zgodnie z § 38 ust. 1 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa, zgodnie z § 38 ust. 2 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Członkowi, któremu wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, który ponownie zostaje przyjęty w poczet członków i uzyskuje ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, określa się wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Na poczet wymaganego wkładu, w związku z ponownym ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, zalicza się wkład mieszkaniowy lub jego część, która w dniu ustanowienia nowego prawa przysługuje członkowi. Członek zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
4. Członek oczekujący, o którym mowa w § 34¹ Statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej

przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

5. Pozostałe osoby, uzyskujące w trybie § 34¹ Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnoszą wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
6. W przypadkach określonych w § 30 ust. 1 – 3 Statutu, w związku z uzyskaniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członkowie nie mają obowiązku spłaty na rzecz Spółdzielni nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na dany lokal.

§ 31 **(skreślony)**

§ 32

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi oraz innym uprawnionym osobom 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 lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 33

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

B. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 34

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w Rozdziale V Statutu.
- 1¹. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 72, za 6 miesięcy.
- 1². W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1¹, wobec jednego albo obojga małżonków.
- 1³. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy Prawo spółdzielcze oraz Statutu o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.

- 1⁴. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1¹ i ust. 1², stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

§34¹

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 37, ogłasza nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. W pierwszej kolejności ogłasza się przetarg ograniczony dla członków oczekujących. W przypadku, gdy przetarg dla członków oczekujących nie przyniesie rozstrzygnięcia, ogłasza się przetarg dla pozostałych osób. Szczegółowe zasady przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Zawiadomienie o przetargu dla członków oczekujących następuje listownie. Dla pozostałych osób zawiadomienie o przetargu zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w jednym z lokalnych dzienników.
3. Zgodnie z zapisem zawartym w ust. 1, pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie oczekujący, którzy zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 34²

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu, o którym mowa w § 34¹.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 27 ust. 2 pkt 1), w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 72, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

§ 35

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli nie dokona tych czynności, Spółdzielnia wyznaczy w tym celu dodatkowy 6 miesięczny termin, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego

terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 36

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy 6 miesięczny termin, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 37

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 36, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
- 1¹ W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 34 lub niedokonania czynności, o których mowa w § 35, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

- mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom o których mowa w ust. 1¹, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
 3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do 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. 1 albo ust. 1¹ zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
 4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w przypadku, o którym mowa w ust. 2, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, której członkostwo ustało.
 5. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu zgodnie z § 34² ust. 1 i 2.
 6. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom o których mowa w ust. 2, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
 7. Osobą bliską w rozumieniu Statutu jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 38

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu (tzn. nie pozostawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni), gdy z roszczeniem w trybie § 37 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

Spółdzielnia wypłaca należność z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie do 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu (tzn. nie pozostawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni), w związku z realizacją zamiany mieszkania, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

Spółdzielnia wypłaca należność z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie do 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

3. W przypadkach określonych w § 38 ust. 1 i 2 Statutu, w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia nie potrąca osobom uprawnionym z należnego do wypłaty wkładu nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na dany lokal.
4. Spółdzielnia może potrącić z należnego wkładu wszelkie swoje wierzytelności względem osoby uprawnionej lub osób uprawnionych do wkładu, a w szczególności swoje roszczenia powstałe w związku z eksploatacją lokalu.

§ 39

Umowa o spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

C. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 40

1. (skreślony)
2. (skreślony)
3. (skreślony)
4. (skreślony)
5. (skreślony)
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Powyższa zasada nie dotyczy wyjątku określonego w § 7 ust. 6 Statutu.

7. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 40¹

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. (skreślony)
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis z tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
5. (skreślony)
6. 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.

§ 40²

(skreślony)

§ 40³

(skreślony)

§ 40⁴

(skreślony)

§ 40⁵
(skreślony)

§ 40⁶
(skreślony)

§ 40⁷

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym, w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 41

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, spółdzielcze prawo do garażu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia odrębnej własności lokali.
2. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 42 Statutu.
3. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust 2, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, przy uwzględnieniu przepisów § 42 Statutu.

§ 42

Przeniesienie odrębnej własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może nastąpić po dokonaniu przez członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami oraz wydatkami na zakup gruntu;
- 2) (skreślony)
- 3) (skreślony)
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 72;
- 5) pokrycia kosztów zawarcia umowy przeniesienia odrębnej własności oraz kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

§ 43

(uchylony)

D. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 44

(skreślony)

§ 45

1. W razie śmierci członka uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone złożyć dowód jego wszczęcia.
2. Jeżeli 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 reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 45¹

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 72 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali stosuje się odpowiednio, tzn. Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Osobom, których lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 46

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość tego prawa, ustalona w sposób określony w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty

przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu przez wszystkie osoby w nim zamieszkujące.

§ 47

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 46 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 48

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. (skreślono)

§ 49

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.

E. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

§ 50

1. Spółdzielnia realizując program inwestycyjny w zakresie budowania lub nabywania budynków zawiera z członkiem Spółdzielni umowę pisemną o budowę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego względnie lokalu o innym przeznaczeniu, która gwarantuje po zrealizowaniu zadania inwestycyjnego ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz członka.
2. Umowa określa:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu oraz jego waloryzacji w czasie budowy,
 - 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) inne warunki, a w szczególności dotyczące:
 - a) tytułu prawnego do gruntów, na których usytuowany będzie budynek,
 - b) terminów wpłat wkładu budowlanego,
 - c) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,

- d) terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
 - e) kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
- 6) zobowiązanie Spółdzielni do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
 - 7) zobowiązanie członka Spółdzielni do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 51

- 1. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu,
 - 2) po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
- 2. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy ustalonych po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego a przypadających na dany lokal.
- 3. Terminy wpłat przez członka wkładu budowlanego reguluje umowa wymieniona w § 50.
- 4. Szczegółowe zasady rozliczeń określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
- 5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 52

- 1. Z chwilą podpisania umowy wymienionej w § 50 powstaje ekspektatywa, czyli roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, która jest zbywalna, wraz z wkładem budowlany albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
- 2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne

z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu wymaga zachowania formy aktu notarialnego.

§ 53

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana z wypowiedzeniem 3 miesięcznym przez każdą ze stron. .
Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu w umowie wymienionej w § 50.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 50, a bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 54

1. Umowa o ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności lokalu powinna być zawarta najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania przez Spółdzielnię pozwolenia na użytkowanie budynku.
2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa. 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.

3. (skreślony)
4. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu również wtedy, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
5. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
6. Ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
7. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz członka samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenia przynależne choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal oraz udział w nieruchomości wspólnej.
8. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
9. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 55

Ustanowiona na rzecz członka Spółdzielni odrębna własność lokalu w formie aktu notarialnego jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 56

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

F. WYNAJEM I SPRZEDAŻ LOKALI

§ 57

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych zarówno członkom Spółdzielni jak i osobom fizycznym oraz prawnym niebędącym członkami.
2. Lokale mieszkalne mogą być oddane w najem w szczególności gdy:
 - a) wybudowane zostały w celu ich wynajmu,
 - b) proponowanego przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego nie przyjął żaden z członków oczekujących w Spółdzielni,
 - c) zaistnieją szczególne okoliczności uzasadniające oddanie lokalu mieszkalnego w najem.
3. Najem lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach określonych w umowach najmu zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.
4. Najemca lokalu, o którym mowa w ust. 1, obowiązany jest do wniesienia kaucji lub innego zabezpieczenia, mającego na celu pokrycie ewentualnych zaległości czynszowych najemcy, kosztów odnowienia lokalu lub naprawy szkód powstałych w zajmowanym lokalu.
5. Szczegółowe zasady najmu lokali niemieszkalnych określają: umowy najmu oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 58

(skreślony)

G. ODBIÓR LOKALU

§ 59

1. Odbiór lokalu przez członka powinien nastąpić w terminie 30 dni od daty postawienia go do dyspozycji członka. W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przedłużony przez Zarząd. Nie odebranie lokalu w tym terminie może stanowić przyczynę wypowiedzenia umowy przez Spółdzielnię i wykreślenia członka z rejestru członków.
2. W zawiadomieniu o postawieniu lokalu do dyspozycji członka powinna być podana data, o której mowa w ust. 1 oraz konsekwencje nie odebrania lokalu w terminie.

H. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 60

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 61

1. Przez zamianę mieszkań rozumieć należy uzyskanie prawa do spółdzielczego lokalu mieszkalnego typu lokatorskiego lub własnościowego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Realizacja zamiany następuje poprzez:
 - a) uzyskanie prawa do innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji

Spółdzielni,

- b) umożliwienie dwom (lub kilku) członkom Spółdzielni, bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku niestanowiącym własności Spółdzielni wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą.
3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

§ 62

Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni a najemcą lokalu znajdującego się w zasobach gminnych lub innych, niebędących własnością Spółdzielni, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez właściciela tego lokalu.

I. GARAŻE

§ 63

1. Spółdzielnia może nabywać lub budować garaże w celu ustanowienia na rzecz jej członków prawa odrębnej własności garaży.
2. Członek ubiegający się o garaż obowiązany jest wnieść wkład budowlany. Zasady wnoszenia wkładu budowlanego oraz zasady rozliczeń z tego tytułu określa umowa zawarta z członkiem.

§ 64

Do istniejących spółdzielczych własnościowych praw do garaży stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 65

Garaż może być używany wyłącznie do przechowywania pojazdu mechanicznego.

§ 66

Postanowienia dotyczące zamiany lokali, stosuje się odpowiednio do garaży i do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

VI. REMONTY BUDYNKÓW

§ 67

1. (skreślony)
2. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 68

(skreślony)

VIII. TERMINY ROZLICZENIA UDZIAŁÓW I WKŁADÓW Z TYTUŁU SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 69

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:
 - a) z tytułu udziałów – na dzień ustania członkostwa,

- b) z tytułu wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu),
 - c) z tytułu wkładu budowlanego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym),
 - d) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.
2. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka osoby prawnej, powinna być dokonana:
- a) z tytułu udziałów – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - b) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, chyba że przepis Statutu lub ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub ustawy Prawo spółdzielcze wprowadza inny termin lub dodatkowy warunek, wpływający na termin wypłaty wkładu mieszkaniowego. W szczególności, w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenia nabycia spadku wypłata następuje nie później niż 3 miesiące po spełnieniu wszystkich ewentualnych warunków określonych w statucie oraz ww. ustawach,
 - c) z tytułu wkładu budowlanego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - d) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego- w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
3. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.

IX. UŻYWANIE LOKALI

§ 70

1. Członek może używać należący do niego lokal wyłącznie na cele określone w przydziale lub w umowie.
2. 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 jest obowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
4. Przepisy niniejszego paragrafu dotyczą również osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 71

Zasady używania lokali w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

X. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 72

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu

kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie korzystają z przychodów określonych w § 73 Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ustępie 1 lub 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również zobowiązani 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 uwzględnieniem § 73 ust. 1 Statutu.
- 5¹. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję przychodów i kosztów,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
- 5² Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 – 3 oraz 5, obejmują w szczególności koszty: administrowania i zarządu, konserwacji, utrzymania porządku i czystości, dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody ogólnego użytku, ubezpieczenia, podatków i innych opłat oraz odpisu na fundusz remontowy, a nadto mogą obejmować koszty ochrony i monitoringu.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
 7. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 oraz ust. 5 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź w budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
 8. Wysokość opłat ustalana jest na podstawie planu gospodarczego Spółdzielni.
 9. Ponadto członkowie Spółdzielni wnoszą opłaty ustalone przez Zarząd na pokrycie kosztów powstających w ich lokalach z tytułu dostawy energii na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz inne wynikające z zawartych indywidualnie umów.
 10. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Powyższy Regulamin powinien uwzględniać, że podstawową jednostką rozliczeniową kosztów

eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali.

11. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów zalicza się w szczególności zobowiązania określone w § 13 pkt 11 Statutu.

§ 73

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. Nadwyżkę przychodów nad kosztami z działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczają na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, a zwłaszcza na:
 - 1) realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych budynków,
 - 2) odnawianie elewacji,
 - 3) inne prace remontowe.Decyzje w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 74

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 72 ust. 1 – 3 oraz 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 1¹ 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 § 72 ust. 1 – 3 oraz 5, 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
2. Spółdzielnia jest zobowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby

- niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego oraz bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 75

1. Opłaty, o których mowa w § 72 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 każdego miesiąca. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji przez Spółdzielnię lub zbywcę prawa do lokalu, a ustaje z dniem wskazanym w protokóle przekazania lokalu Spółdzielni, następnemu członkowi lub z dniem zbycia prawa do lokalu.
3. Od niewpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

§ 76

1. W przypadku wniesienia przez członka opłaty w niepełnym wymiarze za używanie lokalu, dokonana opłata zaliczona będzie w pierwszej kolejności na:
 - a) eksploatację i utrzymanie nieruchomości,

- b) opłaty, o których mowa w § 72 ust. 9 Statutu,
 - c) inne zobowiązania.
2. W przypadku posiadania przez członka zaległości wobec Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokalu, wniesione przez członka opłaty zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najdawniej wymagalnych opłat.

§ 76¹

1. Za opłaty określone w § 72 Statutu Spółdzielni, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają:
- 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) odpowiedzialność osób o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
2. Członkowie Spółdzielni mają obowiązek podać dane osób (imię i nazwisko oraz data urodzenia), które stale z nimi zamieszkują. Odmowa wykonania tego obowiązku lub podanie nieprawdziwych lub niepełnych informacji stanowi podstawę do wykluczenia członka ze Spółdzielni.

XI. ORGANA SPÓŁDZIELNI

§ 77

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

- Zarząd,
- Rady Osiedli.

Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, w przypadku gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 członków.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyborach tajnych otrzymali największą liczbę głosów, jeśli członkowie uczestniczący w wyborach wybierają 1 członka organu, względnie kolejno największą liczbę oddanych głosów w przypadku wyboru kilku członków organu.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób ich obradowania określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
6. Członkowie organów Spółdzielni nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

XI A¹ WALNE ZGROMADZENIE

§ 77¹

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych, uprawnionych do głosowania.
3. Ponieważ w Spółdzielni liczba członków przekroczyła 500, Walne Zgromadzenie zostało podzielone na części, na zasadach określonych w Statucie

§ 77²

1. Walne Zgromadzenie dzieli się na dziewiętnaście części.
2. Część Walnego Zgromadzenia liczy nie mniej niż 700 i nie więcej niż 4.300 członków, za wyjątkiem części Walnego Zgromadzenia, w której uczestniczą członkowie oczekujący.
3. Zaliczenie członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia następuje na mocy uchwały Rady Nadzorczej z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokalu znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek posiadający kilka tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni winien wskazać część Walnego Zgromadzenia, do której będzie należał. W przypadku nie wskazania części Walnego Zgromadzenia, do której chce należeć członek w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego Walne Zgromadzenie, członek przynależy do części Walnego Zgromadzenia, którą wskaże Zarząd.

§ 77³

1. Członek może brać udział we właściwej dla siebie części Walnego Zgromadzenia tylko osobiście. Osoby nie posiadające zdolności do czynności prawnych względnie posiadające ograniczoną zdolność do czynności prawnych, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu odpowiednio przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów, czy tytułów prawnych do lokali.
3. W każdej z części Walnego Zgromadzenia mają prawo brać udział z prawem zabierania głosu członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej oraz inne zaproszone osoby z głosem doradczym.

§ 77⁴

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni.
2. Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.
3. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
4. Podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni, a także rozpatrywanie informacji Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych.
5. Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Przepisu tego ustępu nie stosuje się do ustanowienia prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
7. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
8. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną Spółdzielnią, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia się jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
9. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji.
10. Uchwalanie zmian statutu.
11. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego.
12. Upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego.
13. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

14. Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
15. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
16. Podejmowanie uchwał o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym.

§ 77⁵

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Ponadto Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a. Rady Nadzorczej,
 - b. Przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby jego pierwsza część mogła się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 77⁶

1. O czasie, miejscu i porządku obrad części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, za pokwitowaniem odbioru lub listami poleconymi, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części. 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.

2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w częściach związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie. Zawiadomienia winny być wysłane co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 77⁷

1. Obrady części Walnego Zgromadzenia otwierają upoważnieni przez Radę Nadzorczą jej członkowie. W przypadku braku osób wymienionych wyżej obrady otwiera członek Zarządu lub inna upoważniona przez Zarząd osoba.
2. Otwierający każdą część Walnego Zgromadzenia zarządza wybór Prezydium części Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium części Walnego Zgromadzenia.
3. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
4. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera komisje:
 - mandatowo-skrutacyjną w składzie od 3 do 7 osób,
 - wnioskową w składzie od 3 do 7 osób.
5. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych.
6. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
7. Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnych należy:
 - a) ustalenie (na podstawie listy obecności) stanu obecności członków na każdej części Walnego Zgromadzenia,
 - b) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,
 - c) przeprowadzanie tajnych głosowań, obliczanie oddanych w nich głosów oraz ustalanie wyników głosowań.

8. Do zadań komisji wnioskowych należy rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawienie ich wraz ze swoim stanowiskiem części Walnego Zgromadzenia.
9. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
10. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 3 minuty. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia albo odbiegnięcia od tematu, przewodniczący części Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna, odbiera mówcy głos.
11. Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji w kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w tej sprawie zabierała już głos. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
12. Poza kolejnością przewodniczący części Walnego Zgromadzenia udziela głosu członkom Rady Nadzorczej, członkom Zarządu lub pełnomocnikom Zarządu, przedstawicielom związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
13. Poza kolejnością przewodniczący części Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.
14. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - a) przerwę w obradach,
 - b) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
 - c) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
 - d) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin.
15. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
16. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

17. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni oraz delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
18. Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej i Rad Osiedli nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
19. W głosowaniu uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, chyba że statut stanowi inaczej.
20. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ustala i ogłasza wynik głosowania.
21. Podjęcie uchwały przez Walne Zgromadzenie w tym w sprawie zbycia nieruchomości następuje, jeżeli uchwała była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Warunek poddania uchwały pod głosowanie zostaje spełniony także w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przybył żaden z uprawnionych członków lub gdyby członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
22. Głosowanie w wyborach do organów Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu, do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej. Uprawnieni do głosowania wpisują „x” obok nazwiska kandydata, na którego głosują. Jeżeli znakiem tym zostanie oznaczona większa liczba kandydatów niż ma być wybrana, karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos. Jeżeli na karcie znakiem „x” oznaczona jest równa lub mniejsza liczba kandydatów niż ma być wybrana, karta jest ważna, a głosy zalicza się tym kandydatom, obok nazwisk przy których został postawiony znak „x”.
23. Karty do głosowania uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący części Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart.

24. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów oraz liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu z części Walnego Zgromadzenia.
25. Wyniki głosowania części Walnego Zgromadzenia podpisują przewodniczący oraz sekretarz części Walnego Zgromadzenia.
26. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.
27. Z obrad części Walnego Zgromadzenia, w terminie 7 dni, sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz części Walnego Zgromadzenia. Protokoły z obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia tworzą protokół obrad Walnego Zgromadzenia.
28. W celu ustalenia wyników głosowania uchwał oraz podpisania uchwał Walnego Zgromadzenia, Zarząd zwołuje w terminie 14 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia zebranie wszystkich przewodniczących części Walnego Zgromadzenia. Zwołanie tego zebrania odbywa się za pomocą listów poleconych wysłanych nie później niż w terminie 7 dni od dnia odbycia zebrania ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Stwierdzenie wyników głosowania uchwał następuje poprzez zliczenie wyników głosowań ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Uchwały Walnego Zgromadzenia podpisują wszyscy obecni na zebraniu przewodniczący części Walnego Zgromadzenia. Wyniki głosowań ogłasza Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni po podpisaniu uchwał Walnego Zgromadzenia, poprzez ogłoszenie na tablicach ogłoszeń w Kierownictwach osiedli i Zarządzie Spółdzielni.

29. Protokoły i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni.

§ 77⁸

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w § 77⁶.
2. Walne Zgromadzenie w częściach jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych, uprawnionych do głosowania w częściach tego Zgromadzenia.
3. 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.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania o których mowa w ust. 3 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni.

§ 77⁹

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia ogłoszenia wyników głosowań, o których mowa w § 77⁷ ust. 28, 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 ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
3. Jeżeli ustawa Prawo spółdzielcze lub Statutu wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 2 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

§ 77¹⁰

1. Członków Rady Nadzorczej w liczbie od 11 do 21 wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata. Kadencja rozpoczyna się w dniu odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru, a upływa w dniu odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia dokonującego wyboru nowej Rady Nadzorczej. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera po jednym członku Rady Nadzorczej z każdej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku, gdy część Walnego Zgromadzenia przekroczy liczbę 2.800 członków, wówczas z takiej części Walnego Zgromadzenia, Walne Zgromadzenie wybiera dwóch członków Rady Nadzorczej.
3. Prawo zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej posiadają Rady Osiedli, Rada Nadzorcza oraz grupy członków liczące co najmniej 50 osób. Zgłoszeni kandydaci muszą wyrazić pisemną zgodę na kandydowanie.
4. Zgłoszenie kandydata winno obejmować jego imię i nazwisko, wiek, zawód, miejsce zamieszkania oraz imię i nazwisko oraz adres zamieszkania osób zgłaszających lub nazwę organu samorządowego.

Zgłaszający zgłasza kandydatów w formie list kandydatów przy czym za listę kandydatów rozumie się również zgłoszenie jednego kandydata.

5. Kandydować można tylko w obrębie jednej części Walnego Zgromadzenia, a zgłaszający mogą zgłosić tylko 1 kandydaturę w obrębie części Walnego Zgromadzenia. W przypadku części Walnego Zgromadzenia, z której Walne Zgromadzenie wybiera dwóch członków Rady Nadzorczej, zgłaszający mogą zgłosić dwie kandydatury w obrębie tej części Walnego Zgromadzenia.
6. Kandydaci zgłaszani są do Zarządu Spółdzielni w terminie do końca miesiąca lutego roku w którym odbywają się wybory. Lista z wszystkimi kandydatami w kolejności alfabetycznej w obrębie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, zostaje przekazana Radzie Nadzorczej, Radom Osiedli oraz komisjom mandatowo-skrutacyjnym wszystkich części Walnego Zgromadzenia oraz wyłożone do wglądu w siedzibie Spółdzielni i Kierownictw osiedli.
7. Głosujący wybiera po jednym członku Rady Nadzorczej z każdej części Walnego Zgromadzenia liczącej do 2.800 członków oraz po dwóch członków z każdej części Walnego Zgromadzenia liczącej powyżej 2.800 członków spośród kandydatów znajdujących się na karcie wyborczej w ten sposób, że stawia znak „x” obok nazwiska kandydata lub kandydatów, na którego lub na których głosuje. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny.
8. Komisje mandatowo-skrutacyjne ustalają na podstawie listy obecności liczbę uprawnionych do głosowania oraz liczbę członków, którym wydano karty do głosowania. Komisja ustala także liczbę nie wykorzystanych kart do głosowania.
9. Kart do głosowania przedartych całkowicie na dwie lub więcej części nie bierze się pod uwagę przy ustalaniu wyników głosowania. Nieważne są również karty do głosowania inne niż przygotowane przez Komisję Wyborczą i nie opatrzone pieczęcią Spółdzielni.
10. Po ustaleniu liczby oddanych kart do głosowania Komisja Skrutacyjna przystępuje do obliczania głosów oddanych na poszczególnych kandydatów.

11. Dopisanie na karcie do głosowania dodatkowych nazwisk albo poczynienie innych dopisków lub skreśleń nie pociąga za sobą skutków prawnych i nie wpływa na ważność głosów.
12. Po ostatecznym ustaleniu wyników głosowania Komisja Skrutacyjna sporządza protokół z głosowania, który powinien zawierać liczbę członków Rady wybieranych w obrębie części Walnego Zgromadzenia, a także liczbę:
 - członków uprawnionych do głosowania,
 - członków, którym wydano karty do głosowania,
 - oddanych głosów,
 - głosów nieważnych,
 - głosów ważnych,
 - głosów ważnie oddanych na poszczególnych kandydatów w obrębie części Walnego Zgromadzenia.

Za głos nieważny uważa się, jeżeli na karcie do głosowania postawiono znak „x” przy więcej niż jednym nazwisku (w przypadku części Walnego Zgromadzenia liczącej do 2.800 członków) lub przy więcej niż dwóch nazwiskach (w przypadku części Walnego Zgromadzenia liczącej powyżej 2.800 członków), a także gdy nie postawiono znaku „x” przy nazwisku żadnego kandydata.
13. Po przedstawieniu wyników głosowania protokół z kartami wyborczymi Komisja składa do Przewodniczącego części Walnego Zgromadzenia, który przekazuje go do Zarządu Spółdzielni.
14. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają kandydaci, którzy w wyborach otrzymali kolejno największą liczbę głosów w ramach części Walnego Zgromadzenia z której kandydowali, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Jeżeli po ustaleniu wyników głosowania dwóch lub więcej kandydatów (w przypadku części Walnego Zgromadzenia liczącej do 2.800 członków) albo trzech lub więcej kandydatów (w przypadku części Walnego Zgromadzenia liczącej powyżej 2.800 członków) otrzyma taką samą liczbę głosów, o wyborze rozstrzyga ilość głosów, które kandydaci otrzymali na części Walnego Zgromadzenia, z której kandydują do Rady Nadzorczej. W przypadku

braku rozstrzygnięcia ponowny wybór odbywa się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

A. ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI

§ 78- § 86
(skreślone)

B. RADA NADZORCZA

§ 87

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 88

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie, na zasadach określonych w § 77¹⁰.
2. Rada Nadzorcza składa się z członków w liczbie od 11 do 21, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 89
(skreślony)

§ 90

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa:
 - z upływem kadencji na którą został wybrany,

- odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - zrzeczenia się mandatu,
 - ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygasł, najbliższe Walne Zgromadzenie wybiera do końca kadencji innego członka. Czas trwania mandatu uzupełniającego uznaje się za pełną kadencję.

§ 91

1. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
2. Zawieszenie nie może trwać dłużej niż 6 miesięcy. W tym terminie Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady.

§ 92

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni, innych programów działalności oraz uchwalanie wysokości opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, oraz wysokości opłat z tytułu wykupu gruntów, a także uchwalanie wysokości opłat na pokrycie kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych i wybór podmiotu przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
 - 2) dokonywania okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,

- 3) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
4. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
5. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
6. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
7. Podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Rady Nadzorczej wystarczy dwóch jej upoważnionych członków,
8. Opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni, kierowanych do Walnego Zgromadzenia,
9. Uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
10. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
11. Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i od decyzji Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
12. Nadzorowanie działalności Rad Osiedli w tym uchylanie ich uchwał, w szczególności gdy są one niezgodne z przepisami prawa, statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
13. Zwołanie Walnego Zgromadzenia w wypadkach określonych w statucie,
14. Podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
15. Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
16. (skreślony)
17. Ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
18. Podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

19. Podejmowanie uchwał w zastępstwie Rad Osiedli w przypadku nie podjęcia uchwał przez Rady Osiedli w wyznaczonym przez Radę Nadzorczą terminie.

§ 93

1. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności walnemu Zgromadzeniu.
2. Dla wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.

§ 94

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni, nie później niż w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyników wyborów w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia złożenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji Rady mogą uczestniczyć zaproszeni goście.
5. Za pracę w Radzie Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie w następującej wysokości:
 - członkowie Prezydium Rady – 100 % minimalnego wynagrodzenia, a pozostali członkowie – 85 % kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Wynagrodzenie jest wypłacane za udział w posiedzeniach Rady, jej Prezydium oraz Komisjach w formie ww. miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń.

§ 95

1. Rada wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie i organizowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 96

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisje stałe i czasowe.

§ 97

1. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne jeśli zostały podjęte w obecności co najmniej połowy liczby jej członków w tym przewodniczącego posiedzenia i były objęte porządkiem obrad.
2. Uchwały Rady Nadzorczej są podejmowane zwykłą większością głosów oddanych w głosowaniu jawnym, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu, które są dokonywane w głosowaniu tajnym. Na żądanie trzech członków Rady Przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 98

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

§ 99

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz 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 drugim stopniu w linii bocznej.

C. ZARZĄD

§ 100

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i jego zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą.
3. Zarząd dokonuje za Spółdzielnię czynności w sprawach z zakresu prawa pracy.
4. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Z członkami Zarządu, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do kodeksu pracy.
- 5¹. (skreślony)
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. Odwołanie członka Zarządu przez Radę Nadzorczą wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 101

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

1. Podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, zawieranie umów o budowę lokali, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz o przeniesienie własności lokalu.
2. Sporządzanie projektu planu gospodarczego Spółdzielni.
- 2¹. Uchwalenie planów gospodarczych i ustalanie wysokości opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości i uchwalanie wysokości opłat na pokrycie kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną w przypadku braku uchwały Rady Nadzorczej.
3. Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
4. Zabezpieczenie majątku Spółdzielni.
5. Sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
6. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia .
7. Zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań.
8. Udzielanie pełnomocnictw.
9. Współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej, samorządem lokalnym oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
10. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia lub likwidacji środków trwałych.
11. Ustalanie wysokości oraz zasad wnoszenia opłat z tytułu sporządzenia odpisów oraz kopii dokumentów znajdujących się w aktach

członkowskich oraz opłat dotyczących korespondencji, o których mowa w § 12 pkt 17 oraz § 13 pkt 14 Statutu.

§ 102

1. Ze swej działalności Zarząd składa sprawozdanie Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.
2. Zarząd rozpatruje wnioski i opinie Walnego Zgromadzenia w częściach, oraz kieruje do odpowiednich organów Spółdzielni sprawy należące do ich kompetencji. O sposobie ich wykorzystania lub załatwienia informuje Walne Zgromadzenie w częściach, które kierowały te wnioski i opinie.

§ 103

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, które zwołuje Prezes Zarządu a w razie jego nieobecności wyznaczony przez niego członek Zarządu. W okresach między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 104

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego przez Zarząd upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 105

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa nie wyklucza możliwości podejmowania przez Zarząd kolegialnych decyzji w każdej sprawie, które będą wiążące dla pełnomocników.

D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA ZARZĄDU I RADY

§ 106

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W czasie pełnienia funkcji w Zarządzie prawa członka Rady Nadzorczej ulegają zawieszeniu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej lub Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 107

1. Członek Zarządu oraz Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
- 2) Odpowiedzialność karna członków organów Spółdzielni została określona w odrębnych przepisach.
- 3) (skreślony)

E. ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH

§ 108 - § 111

(skreślone)

F. RADA OSIEDLA

§ 112

1. Rada Osiedla składa się z 8-21 członków wybieranych w wyborach bezpośrednich, spośród zgłoszonych kandydatów na okres 3 lat w jednomandatowych osiedlowych okręgach wyborczych obejmujących członków osiedla/i wchodzących w skład Kierownictw Osiedli. Okręgi wyborcze w Osiedlach tworzy Zarząd Spółdzielni przyjmując wielkość jednego okręgu od 300-450 członków zamieszkałych w budynku, grupie budynków lub jego części (klatka schodowa). Z każdego okręgu wybiera się 1 członka danej Rady Osiedla.
2. Zasada, o której mowa nie dotyczy os. Pomet i os. Tysiąclecia, które wybierają:
 1. na os. Pomet w każdym okręgu wyborczym - 4 członków Rady,
 2. na os. Tysiąclecia w każdym okręgu wyborczym – 2 członków Rady.

3. Szczegółowe zasady przeprowadzania wyborów do Rad Osiedli określa Regulamin Rad Osiedli uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. W skład Rady Osiedla nie mogą wchodzić osoby będące Kierownikami osiedli lub pełnomocnikami Zarządu.

§ 113

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Wygaśnięcie mandatu członka Rady Osiedla następuje również na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni, zmiany miejsca zamieszkania na lokal położony na innym osiedlu.
3. W przypadku wygaśnięcia mandatu przed upływem kadencji, które spowoduje zmniejszenie minimalnej liczby członków Rady Osiedla, o której mowa w § 112 ust. 1 Zarząd przeprowadza wybory uzupełniające na okres do końca kadencji Rady, przy czym okres ten uznany jest jako pełna kadencja.

§ 114

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych zgodnie z wytycznymi Rady Nadzorczej lub Zarządu, w przypadku braku Rady Nadzorczej, w ramach planów ogólnych Spółdzielni oraz kontrola ich realizacji,
 - 2) uchwalanie wysokości opłat na pokrycie kosztów na eksploatację i utrzymanie nieruchomości,
 - 3) wnioskowanie do Zarządu Spółdzielni o nawiązanie i rozwiązanie umowy o pracę z kierownikiem osiedla,
 - 4) zatwierdzanie struktury i schematu organizacyjnego kierownictwa osiedla,
 - 5) opiniowanie działalności społeczno – kulturalnej i oświatowej na terenie jej działania,
 - 6) wydawanie opinii na temat zagospodarowania terenów na cele ogólnospółdzielcze,

- 7) wydawanie opinii w sprawach przeznaczenia lokali użytkowych,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność kierownika osiedla i jego zastępców,
- 9) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla w tym również zleconych przez Radę Nadzorczą,
- 10) organizowanie pomocy i opieki społecznej oraz organizowanie rozjemstwa.

§ 115

1. Dla sprawniejszego wykonywania swoich zadań Rada Osiedla wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza oraz powołuje, ze swego grona odpowiednio do potrzeb, komisje stałe i czasowe.
2. Prezydium Rady Osiedla stanowią: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz przewodniczący komisji Rady Osiedla.

§ 116

1. Rada Osiedla działa w oparciu o uchwalony przez siebie plan pracy. Posiedzenia Rady Osiedla zwołuje przewodniczący lub w razie nieobecności przewodniczącego – jego zastępca.
2. Posiedzenia Rady Osiedla odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej niż raz na kwartał. Przewodniczący Rady Osiedla, a w razie nieobecności przewodniczącego – jego zastępca obowiązany jest zwołać posiedzenie Rady Osiedla na wniosek Rady Nadzorczej, Zarządu Spółdzielni oraz 1/3 liczby członków Rady Osiedla.
3. W przypadku zgłoszenia wniosku posiedzenie Rady Osiedla winno być zwołane w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku.
4. Termin i porządek obrad ustala Prezydium Rady Osiedla zawiadamiając pisemnie pozostałych członków Rady nie później niż 5 dni przed wyznaczonym terminem. W miarę możliwości do zawiadomień powinny być załączone projekty uchwał oraz inne materiały.

5. Na wniosek uprawnionych do zwołania posiedzenia Rady Osiedla w porządku obrad powinny być zamieszczone wskazane przez nich sprawy.
6. Na posiedzeniu przed zatwierdzeniem porządku obrad członek Rady Osiedla może zgłosić przewodniczącemu umotywowany wniosek o zmianę lub uzupełnienie porządku obrad. Wniosek o umieszczenie w porządku obrad konkretnej sprawy mogą zgłosić również obecni na posiedzeniu członkowie Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej. Jeżeli zgłoszona sprawa wymaga przygotowania, wniosek o jej umieszczenie w porządku obrad winien być uwzględniony przy zwoływaniu następnego posiedzenia Rady Osiedla.
7. Rada zdolna jest do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej połowy liczby członków Rady, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy. Uchwały mogą być podejmowane jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.
8. Uchwały Rady Osiedla są podejmowane zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym. Na żądanie większości obecnych na posiedzeniu członków Rady Osiedla, przewodniczący zarządza głosowanie tajne w innych sprawach.

§ 117

1. Rada Osiedla składa raz w roku sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej.
2. Rada Osiedla rozpatruje wnioski i odwołania do niej kierowane w ciągu 30 dni od daty ich otrzymania.
3. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Za pracę w Radzie Osiedla/i jej członkowie otrzymują wynagrodzenie w następującej wysokości:
członkowie Prezydium Rady Osiedla 60 %, a pozostali członkowie – 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Wynagrodzenie jest wypłacane za udział w posiedzeniach Rady Osiedla, jej Prezydium oraz Komisjach w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń

XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 118

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat z tego tytułu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 119

1. Podstawowymi jednostkami organizacyjnymi Spółdzielni są wyodrębnione organizacyjnie i gospodarczo osiedla, zakład budowlano – remontowy, administracja ogólna wraz z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną i międzyosiedlowym pogotowiem technicznym. Spółdzielnia może powołać również inne jednostki gospodarcze.
2. Jednostki, o których mowa w ust. 1 prowadzą gospodarkę opartą na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym, posiadają konta bankowe i dysponują środkami finansowymi w ramach planów gospodarczych.

§ 120

Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie

w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:

- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu, związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 kodeksu cywilnego,
- 3) nieruchomości nie zabudowane.

§ 121

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 122

1. Zysk Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni zgodnie z rozdziałem określonym każdorazowo przez Walne Zgromadzenie z tym, że co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.

§ 123

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów zaliczkowych,

- 4) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 5) fundusz wkładów budowlanych,
- 6) fundusz remontowy.

Fundusz remontowy składa się z dwóch części:

- 1) funduszu remontowego nieruchomości,
- 2) funduszu remontowego Spółdzielni.

Fundusz remontowy nieruchomości (przeznaczony na realizację remontów nieruchomości) tworzy się w szczególności z odpisów dokonywanych w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Fundusz remontowy Spółdzielni tworzy się z części nadwyżki bilansowej powstałej z działalności gospodarczej Spółdzielni, zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 124

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego, a w następnej kolejności z pozostałych funduszy własnych Spółdzielni.

§ 125

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują przepisy odrębne.
2. Rokiem obrachunkowym dla Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
3. Szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni określa Rada Nadzorcza.

§ 126

Roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym względzie oraz w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 127

1. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.
2. Spółdzielnia ogłasza roczne sprawozdanie finansowe zgodnie z ustawą o rachunkowości w Monitorze Spółdzielczym – B.

XIII. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 128

1. Niniejszy Statut wchodzi w życie z dniem jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Z dniem rejestracji traci moc dotychczasowy Statut wpisany do rejestru Spółdzielni Postanowieniem Sądu 27.09.1993 r. wraz z późniejszymi zmianami. Niniejsze brzmienie Statutu uchwalono na Nadzwyczajnym Zebraniu Przedstawicieli w dniu 18.01.2002 r. – uchwała nr 3.