

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, Uchwałą nr 10/2010 Walnego Zgromadzenia z dnia 22.06.2010 roku oraz Uchwałą nr 4/2013 Walnego Zgromadzenia z dnia 10.06.2013 roku.

***STATUT W BRZMIENIU OBEJMUJĄCYM ZMIANY WPROWADZONE
UCHWAŁĄ nr 4/2018 WALNEGO ZGROMADZENIA Z DNIA 11.06.2018 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	12
B. USTANIE CZŁONKOSTWA	17
C. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	19
V. PRAWO DO LOKALU	21
A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	22
B. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU	27
C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	34
D. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU	36
E. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI	39
F. WYNAJEM I SPRZEDAŻ LOKALI	43
G. ODBIÓR LOKALU	43
H. ZAMIANA MIESZKAŃ	44
I. GARAŻE	45
VI. REMONTY BUDYNKÓW	46
VII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU	46
VIII. TERMINY ROZLICZENIA UDZIAŁÓW I WKŁADÓW Z TYTUŁU SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU	46
IX. UŻYWANIE LOKALI	47
X. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	48
XI. ORGANA SPÓŁDZIELNI	53
A¹. WALNE ZGROMADZENIE	54
A. ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI	66
B. RADA NADZORCZA	67
C. ZARZĄD	72
D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA ZARZĄDU I RADY	75
E. ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH	75
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.
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. Członek Spółdzielni, od dnia 9 września 2017 roku, nie wnosi wpisowego oraz udziałów.
2. Jeżeli udział został wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9 września 2017 roku członek może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały jedynie w przypadku ustania członkostwa w Spółdzielni, na podstawie pisemnego wniosku.
3. 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.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

III. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

§ 6

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do Spółdzielni, według zasad określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu według zasad określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.
3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 oraz 2, rozumie się część kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na dany lokal.
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 osobie zainteresowanej 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 jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą własności”;
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 14 ust. 6 Statutu.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 14 ust. 6 Statutu. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkostwo w Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6 i 10, powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 37 ust. 4 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 37 ust. 1 i 3 Statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 37 ust. 1 lub 3 Statutu, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 7 ust. 4 pkt 6 Statutu;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 37 ust. 4 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 37 ust. 1 i 3 Statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
5. Przepisy § 7 ust. 1 i 3 Statutu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
6. Jeżeli okoliczności określone w § 7 ust. 4 i ust. 5 Statutu nastąpiły przed 9 września 2017 roku, osoba niebędąca członkiem nabywa członkostwo w Spółdzielni z dniem 9 września 2017 roku.
7. Członek zobowiązany jest poinformować Spółdzielnię, w terminie 7 dni, o zaistnieniu okoliczności o których mowa w § 7 ust. 1, 2, 3, 4 i 5 Statutu.

8. Osoba, o której mowa w § 7 ust. 1, 2, 3 i 5 Statutu zobowiązana jest, w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 7 ust. 1, 2, 3 i 5 Statutu, do podania Spółdzielni, w formie pisemnej, danych – w tym w szczególności:
- 1) imienia i nazwiska oraz adresu zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej firmy i adresu siedziby;
 - 2) adresu lokalu oraz rodzaju prawa do lokalu, z którym związane jest członkostwo;
 - 3) adresu do korespondencji, jeżeli jest inny niż ten określony w punkcie 1);
 - 4) PESEL osoby fizycznej lub NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób, zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2);
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail;
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż w punkcie 1).
9. W przypadku zmiany danych określonych w § 7 ust. 8 Statutu, członek zobowiązany jest do poinformowania Spółdzielni o tym fakcie w terminie 14 dni od daty zaistnienia zmiany.
10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
11. Jeżeli prawo do lokalu, o którym mowa w § 7 ust. 10 Statutu zostało nabyte przez osoby będące już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru, o którym mowa w § 7 ust. 10 Statutu i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni może być:
 - 1) osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu;
 - 2) najemca lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 57 Statutu.
2. Właścicielowi lokalu lub najemcy, o których mowa w § 8 ust. 1 Statutu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 8 ust. 10 Statutu nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób określonych w § 8 ust. 1 Statutu.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, deklaracji członkowskiej.
5. Deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko oraz adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej firmę i adres siedziby;
 - 2) adres lokalu oraz rodzaj prawa do lokalu, z którym związane jest członkostwo;
 - 3) adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż ten określony w punkcie 1);
 - 4) PESEL osoby fizycznej oraz NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2);
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail;
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż w punkcie 1).
6. Uchwałę o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd w terminie 1 miesiąca od złożenia deklaracji. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji, podpisem dwóch członków Zarządu, lub osób przez Zarząd upoważnionych wraz z adnotacją o dacie przyjęcia w poczet członków.
7. Uchwała Zarządu Spółdzielni odmawiająca przyjęcia w poczet członków winna posiadać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie odwołania się od uchwały do Rady Nadzorczej Spółdzielni.

8. Zarząd zawiadamia Zainteresowanego o podjętej uchwale w terminie 14 dni od jej podjęcia.
9. Odwołanie, o którym mowa w ust. 7, winno być rozpoznane przez Radę Nadzorczą w terminie 2 miesięcy od daty jego wniesienia. Od decyzji Rady Nadzorczej wydanej w tym trybie dalsze odwołanie nie przysługuje.
10. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo prawo najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 57 Statutu, należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu albo prawo najmu lokalu mieszkalnego o którym mowa w § 57 Statutu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
11. Jeżeli prawo do lokalu, o którym mowa w § 8 ust. 10 Statutu zostało nabyte przez osoby będące już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru, o którym mowa w § 8 ust. 10 Statutu i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 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), może też zawierać imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail, a także imię i nazwisko osoby administrującej lokalem, a także zawiera zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

§ 10
(skreślony)

§ 11

Tryb przyjmowania w poczet członków, w zakresie określonym w § 8 Statutu, 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) (skreślony),
- 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) (skreślony),
- 7) zawiadomić Spółdzielnię o zmianach danych określonych w § 7 ust. 8 oraz § 8 ust. 5 Statutu oraz danych mających wpływ na stosunki cywilnoprawne 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) wносить 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 budynek 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) (skreślony),

- 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,
 - 2) 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

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia osoby będącej założycielem Spółdzielni albo właścicielem lokalu lub najemcą lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 57 Statutu;
 - 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej;
 - 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 14 ust. 2 Statutu;
 - 4) likwidacji Spółdzielni.
2. Z zastrzeżeniem ust. 5, członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;

- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 50 Statutu.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również w przypadku podjęcia, w trybie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
 4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia w budynku lub budynkach położonych w obrębie jednej nieruchomości własności wszystkich lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w nieruchomości.
 5. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
 6. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowiła na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
 7. Członkowie Spółdzielni, którym w dniu 9 września 2017 roku nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu, którym nie przysługiwało roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, tracą z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 15

1. Członek Spółdzielni, o którym mowa w § 14 ust. 1 pkt. 1 Statutu, może wystąpić ze Spółdzielni 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, o którym mowa w ust. 1, uważa się dzień następujący po upływie okresu wypowiedzenia.
4. (skreślony).

§ 16 - § 19¹ (skreślone)

§ 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 WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 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. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 23

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy określony w § 6 oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni. Szczegółowe zasady rozliczeń określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności i dziedziczeniu wkładu mieszkaniowego.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, może być ustanawiane wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt. 1 i 3 tej ustawy.

§ 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.

§ 24¹

(skreślony)

§ 24²

(skreślony)

§ 24³

(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 osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 27

1. Z osobą ubiegającą 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 osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) 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 osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 28
(skreślony)

§ 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 § 34² ust. 5 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 § 34² ust. 5 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. (skreślony).
4. (skreślony).
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 – 2 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 prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku.
3. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 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:
 - 1) śmierci osoby, której przysługiwało prawo do lokalu, chyba że prawo przysługiwało wspólnie małżonkom;
 - 2) prawomocnego orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu prawa do lokalu;
 - 3) zrzeczenia się prawa do lokalu.

2. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1) powstania zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 72 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy;
 - 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu;
 - 3) niewłaściwego zachowania się osoby korzystającej z lokalu, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa § 72 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
6. 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 i § 38 Statutu, ogłasza, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Szczegółowe zasady przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Zawiadomienie o przetargu zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w jednym z lokalnych dzienników.
3. Przetarg może zostać unieważniony przez Spółdzielnię na każdym etapie postępowania, bez podania przyczyny oraz bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez jego uczestników.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku o którym mowa w § 38 Statutu;
 - 2) osoba, o której mowa w § 37 Statutu zgłosi roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 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.

Spółdzielnia potrąca 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. Spółdzielnia może potrącić z wkładu mieszkaniowego również inne wymagalne wierzytelności względem osoby lub osób uprawnionych do wkładu.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 34¹ Statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w § 6 ust. 1 Statutu.
6. W przypadku o którym mowa w ust. 5 warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 72 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Spółdzielnia może potrącić z wkładu mieszkaniowego również inne wymagalne wierzytelności względem osoby lub osób uprawnionych do wkładu.
8. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 5 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami.
9. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
10. Zasady dotyczące rozliczania wkładu mieszkaniowego, określone w § 34² ust. 5 – 7 Statutu, stosuje się odpowiednio do spółdzielczych zamian lokali, o których mowa w § 60 – 62 Statutu.

§ 35

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. (skreślony).
3. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 36

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

2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 72 Statutu.

§ 37

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach określonych w § 34 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 27 Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 27 Statutu zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 72 Statutu.

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, o której mowa w § 27 Statutu.
6. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku osób uprawnionych, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu ustaloną zgodnie z § 34² ust. 1 i 2 Statutu.
7. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
8. 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. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
3. Przez całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania opłat rozumie się zaległości bieżące oraz zasądzone przez sąd koszty dochodzenia tych zaległości w postaci opłat i kosztów sądowych i egzekucyjnych.
4. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 39

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

C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 40

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 7 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. 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

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

bezsuktecznego 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 ODREBNEJ WŁASNOŚCI

§ 50

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) inne 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, z zastrzeżeniem zapisów § 51 Statutu;
 - 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.

§ 51

1. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie, przy podpisaniu przez Spółdzielnię, z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, umowy 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 osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wkładu budowlanego reguluje umowa wskazana w § 50.
4. Szczegółowe zasady rozliczeń określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 52

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 50 Statutu Spółdzielni, a której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 53

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2. Wypowiedzenie umowy o budowę lokalu może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego. Dopuszczalne jest, w umowie wskazanej w § 50 Statutu, ustanowienie innego okresu wypowiedzenia.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy określonych w § 50 ust. 1 pkt 1 i 5 Statutu, a bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 54

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 50 ust. 1 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa. 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 osobę, o której mowa w § 50 ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią 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 podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem przepisu § 7 ust. 10 oraz § 8 ust. 10 Statutu.

§ 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) (skreślony),
 - 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.

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 stwierdzenie 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. (skreślony).

§ 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 i rozliczenie przychodów i kosztów;
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
- 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. Rozliczenie według udziałów będzie miało zastosowanie w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 oraz art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Wysokość opłat ustalana jest na podstawie planu gospodarczego Spółdzielni.
9. Ponadto członkowie Spółdzielni wnoszą opłaty ustalane 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.

§ 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 za opóźnienie, które są naliczane 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.

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 osiemnaście części.
2. Część Walnego Zgromadzenia liczy nie mniej niż 700 i nie więcej niż 4.600 członków.
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 osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu poszczególniej części Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu części Walnego Zgromadzenia.
3. 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.
4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Zasady określone w ust. 2 stosuje się odpowiednio.
5. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów, czy tytułów prawnych do lokali.
6. W każdej 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.

3. W przypadku, gdy część Walnego Zgromadzenia nie odbędzie się na skutek siły wyższej, nowy termin obrad wyznacza Zarząd Spółdzielni. O czasie, miejscu oraz porządku obrad powtórnie zwołanej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków danej części Walnego na piśmie, za pokwitowaniem odbioru lub listami poleconymi.

§ 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. Następnie Przewodniczący odczytuje listę udzielonych pełnomocnictw.
4. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera komisje:
 - mandatowo-skrutacyjną w składzie od 3 do 7 osób,
 - wnioskową w składzie od 3 do 7 osób.

W przypadku małej ilości członków uczestniczących podczas obrad części Walnego Zgromadzenia lub braku osób chętnych do uczestniczenia w pracach komisji, zadania komisji mandatowo – skrutacyjnej oraz wnioskowej może przejąć Prezydium części Walnego Zgromadzenia. Decyzję w powyższej sprawie podejmuje Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia.

5. W skład Prezydium oraz komisji mogą wchodzić członkowie Spółdzielni tylko osobiście. W przypadku członków nie posiadających zdolności do czynności prawnych względnie posiadających ograniczoną zdolność do czynności prawnych w skład Prezydium lub komisji mogą wchodzić ich przedstawiciele, opiekunowie lub kuratorzy. W przypadku osób prawnych ich pełnomocnicy.

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 oraz pełnomocników 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 znak „x” w kratce 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 odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
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 3.100 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 3.100 członków oraz po dwóch członków z każdej części Walnego Zgromadzenia liczącej powyżej 3.100 członków spośród kandydatów znajdujących się na karcie wyborczej w ten sposób, że stawia znak „x” w kratce 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 niewykorzystanych 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 3.100 członków) lub przy więcej niż dwóch nazwiskach (w przypadku części Walnego Zgromadzenia liczącej powyżej 3.100 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 3.100 członków) albo trzech lub więcej kandydatów (w przypadku części Walnego Zgromadzenia liczącej powyżej 3.100 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.

§ 77¹¹

1. Delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Prawo zgłaszania kandydatów na delegatów na zjazd związku posiada Rada Nadzorcza. Zgłoszeni kandydaci muszą wyrazić pisemną zgodę na kandydowanie.
3. Zgłoszenie kandydata winno obejmować jego imię i nazwisko oraz zawód lub wykonywaną funkcję w spółdzielczości mieszkaniowej.
4. Pozostałe zasady oraz tryb przeprowadzania wyborów delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, zostały określone w szczególności w § 77 ust. 2 – 6 Statutu oraz § 77⁷ ust. 22 – 25 oraz ust. 27 – 28 Statutu Spółdzielni.

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 zawieszzonego 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 firmy audytorskiej do przeprowadzania badania 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. (skreślony)
15. Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
16. Zgłaszanie kandydatów na delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
17. Ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
18. (skreślony),
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 ryczałtu 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

Wewnętrzna struktura 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. (skreślony).

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 kolegiально 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 lub utraty tytułu prawnego do lokalu położonego w Kierownictwie Osiedla, gdzie funkcjonuje Rada Osiedla, w której dana osoba jest członkiem tej Rady.
3. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Osiedla przed upływem kadencji, Zarząd Spółdzielni stwierdza wstąpienie w jego miejsce kandydata, który w wyborach uzyskał kolejno największą liczbę głosów w danym okręgu wyborczym na okres do końca kadencji Rady Osiedla, przy czym okres ten uznany jest jako pełna kadencja. Przy równej liczbie głosów Zarząd przeprowadza losowanie.

W przypadku braku kandydata, jeżeli wygaśnięcie mandatu członka Rady Osiedla przed upływem kadencji spowoduje zmniejszenie minimalnej liczby członków Rady Osiedla, o której mowa w § 112 ust. 1 Statutu, przeprowadza się wybory uzupełniające na okres do końca kadencji Rady, przy czym okres ten uznany jest jako pełna kadencja.

W przypadku braku kandydata, jeżeli wygaśnięcie mandatu członka Rady Osiedla przed upływem kadencji nie spowoduje zmniejszenia minimalnej liczby członków Rady Osiedla, o której mowa w § 112 ust. 1 Statutu, nie przeprowadza się wyborów uzupełniających.

§ 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 ryczałtu 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) (skreślony),
 - 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 Nadzorczą.

§ 126

Roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałą w tym względzie oraz w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdania finansowego podejmuje Rada Nadzorczą.

§ 127
(skreślony)

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.