

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej w Wadowicach.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa w Wadowicach, dalej zwana Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wadowice .
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
 - 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
 - 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z);
 - 3) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z);
 - 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z);
 - 5) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z);
 - 6) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 45.21.A);
 - 7) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem - pozostała działalność związana ze sportem (PKD 93.19.Z); pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna (PKD 93.29.Z).
3. Przedmiot działalności, określony w ust. 2 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia realizuje w szczególności poprzez :
 - 1) budowę lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - 2) budowę lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 3) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
 - 4) budowę lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 5) budowę lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu ich wynajmowania lub sprzedaży;
 - 6) nabywanie potrzebnych jej w celu realizacji działalności, o której mowa wyżej, terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste;
 - 7) prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym lub powierzonym w zarząd;
 - 8) prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie :

- remontowo-budowlanym i usługowym,
 - usług inwestycyjnych, inwestora zastępczego, nadzoru inwestycyjnego;
 - 9) prowadzenie działalności społeczno-wychowawczej, z zastrzeżeniem ust. 6
4. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mieniem jej członków, nabytym na podstawie ustawy.
 5. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
 6. Prowadzenie działalności społeczno-wychowawczej wymaga corocznej zgody Walnego Zgromadzenia i określenia sposobu jej finansowania.
 7. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w §3 ust.1 Statutu. W tym celu Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, spółdzielni oraz spółek prawa handlowego.

§ 4

Użyte w Statucie określenia oznaczają :

- 1) ustawa - ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) ustawa o własności lokali - ustawę z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali.

II. CZŁONKOWIE

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
z zastrzeżeniem art.3 ust.3[2] pkt 5 i 6 ustawy
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą własności.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Osoba fizyczna, o której mowa w ust.1 jest członkiem Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

§ 6

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust.5 i 6.
- 2) nabycia ekspektatywy odrębnej własności.
- 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art.,15 ust 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu, o których mowa w art. 15 ust.2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

§7

1. 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.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienie do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia.

§8

1. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
2. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, adres zamieszkania, nr PESEL, a w przypadku osoby prawnej - jej nazwę i siedzibę oraz adres i NIP.
2. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych, lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
3. Forma przewidziana w ust.1 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
4. Właściciele lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

§10

1. Decyzję o przyjęciu bądź odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O treści decyzji Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie w terminie 14 dni od daty jej podjęcia, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W razie podjęcia decyzji odmownej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie odmowy oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
3. Odwołanie, o którym mowa w ust. 2, rozpatruje Rada Nadzorcza w terminie trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKA

§ 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów statutowych Spółdzielni;
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) żądanie - w trybie przewidzianym w Statucie - zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw;

- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
 - 5) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu;
 - 6) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnoszący o ich otrzymanie;
 - 7) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni, w tym rejestrów członków zalegających z opłatami na rzecz Spółdzielni;
 - 8) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za mieszkanie;
 - 9) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem lub statutem;
 - 10) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie;
 - 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich wspólnych urządzeń i pomieszczeń Spółdzielni zgodnie z ich przeznaczeniem;
 - 12) prawo do korzystania z usług Spółdzielni;
 - 13) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a/ przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b/ przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członków za używanie lokali;
 - 15) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.
2. 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 przez co wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. W szczególności odmowa może nastąpić gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych lub informacje stanowiące tajemnice przedsiębiorstwa osoby trzeciej – zgodnie z art.11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
3. 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 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 12

Członek jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania;
- 3) w pełni pokrywać koszty przypadające na lokal, związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych zgodnie z § 51 Statutu;
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach zawartych w deklaracji przystąpienia na członka;
- 5) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie, zabezpieczenie i ochronę jej mienia;
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni;
- 7) utrzymywać swój lokal w należywym stanie technicznym i sanitarnym;

- 8) przestrzegać zasad regulaminu porządku domowego;
- 9) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym;
- 10) uzyskać zgodę zarządu na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części;
- 11) pokryć wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali (art. 2 ust. 5 i 6);
- 12) pokryć koszty nabycia własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, na których położone są budynki Spółdzielni;
- 13) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 14) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu;
- 15) na żądanie Zarządu - zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej (na którą składają się m.in. instalacje wodno-kanalizacyjna, elektryczna i co), a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 13

1. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym rozpoznaje się sprawy ze stosunku członkostwa i zmiany wysokości opłat w trybie określonym w niniejszym paragrafie, jeżeli w innym paragrafie Statut nie stanowi inaczej.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanych członków na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej z członkostwa Zarząd zobowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem, w przeciwnym razie na najbliższym następnym Walnym Zgromadzeniu.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
8. Zachowanie terminów do wniesienia odwołania ustala się zgodnie z Kodeksem Cywilnym.
9. Spółdzielnia doręcza członkom wszelkie uchwały i decyzje na adres ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

VI. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

§ 14

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni;
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni, w tym garaży;
- 3) wynajmować członkom i innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

§ 15

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy na pokrycie kosztów budowy przypadających na jego lokal. Stanowi on różnicę pomiędzy przypadającymi na lokal kosztami budowy, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu) lub innych środków.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek zobowiązany jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Wnoszenie przez członka wkładu budowlanego, przypadającego do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
4. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, członek przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej. W przypadku sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię, członek zobowiązany jest do spłaty części kredytu przypadającego na jego lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu. W takiej sytuacji Spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
5. Jeżeli ustawa lub Statut używa pojęcia *wartość rynkowa mieszkania*, należy rozumieć, że jest to wartość ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Koszty wyceny ponosi członek lub właściciel mieszkania niebędący członkiem Spółdzielni.
6. Rada Nadzorcza określa zasady i sposób wnoszenia wkładów.

VII. WKŁADY NA MIESZKANIA Z NOWYCH INWESTYCJI

§ 16

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza zatwierdza jej założenia organizacyjno-finansowe, w tym krąg osób, na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali, standard techniczny i funkcjonalny lokali i budynku, źródła finansowania, organizację obsługi procesu inwestycyjnego oraz zatwierdza plan rzeczowo-finansowy, oraz uchwała regulamin rozliczania inwestycji, ustalania kosztów budowy poszczególnych lokali, zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz zasady wnoszenia i zwracania tych wkładów.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji oraz kosztów budowy mieszkań jak i wysokość wkładów mieszkaniowych i budowlanych ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego;
 - 2) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego obejmującego budynki jak i towarzyszące im roboty zewnętrzne na podstawie zestawienia kosztów faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię.

3. Wstępne ustalenia kosztów budowy poszczególnych lokali stanowią podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali, zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów zapłaty kolejnych rat.
4. Przy określeniu kwoty wkładu mieszkaniowego i wysokości rat, na które rozłożono spłatę wkładu budowlanego, stosuje się warunki wynikające z umów kredytowych, w ramach których było realizowane finansowanie kosztów budowy lokalu.
5. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać dokonane przez Spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednakże niż w terminie **3** miesięcy od dnia pozwolenia na użytkowanie tego budynku.

§ 17

Decyzje Zarządu w sprawie określenia wysokości wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego, rozłożenia na raty wkładu budowlanego i warunków ich spłaty powinny być podejmowane na podstawie obowiązujących w Spółdzielni zasad rozliczania kosztów budowy, ustalania wysokości wkładów i doręczane członkom w formie pisemnej.

VIII. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 18

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 roku przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.

§ 19

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;

- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) inne zasady wynikające z regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust.1 pkt 1-4, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.
5. Członek, o którym mowa w ust. 1 wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy pomiędzy kosztem budowy przypadającym na jego lokal mieszkalny, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 20

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, byli małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż **12** miesięcy.

§ 21

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa, oraz w innych przypadkach określonych w ustawie i statucie. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa może nastąpić w stosunku do jednego lub obojga małżonków.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 22

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 23

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art.11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu 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. Do zachowania roszczenia o którym mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. 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.
4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

§24

1. W przypadku zaległości z zapłata opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystania z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, 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 uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 25

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu przez niego warunków określonych ustawą.

IX. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 26

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

§ 27

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 28

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

§ 29

W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy § 18 ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.

§ 30

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

§ 31

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2, 4 i 5 ustawy, 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 o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 32

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej 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 wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu mieszkalnego.

§ 33

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu przez niego warunków określonych ustawą.

§ 34

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

X. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 35

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu z nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowiło 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) zobowiązanie członka do poniesienia kosztów zawarcia umowy notarialnej, założenia księgi wieczystej;
 - 6) inne postanowienia wynikające z regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Członek wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 36

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 35 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego.

§ 37

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 35, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 38

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

§ 39

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 40

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.

§ 41

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepis art. 42 ustawy z dn. 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 42

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię wyłącznie, gdy nieruchomość gruntowa, na której położony jest budynek lub zespół budynków, jest własnością lub pozostaje w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

§ 43

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu, stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.
2. Do rozliczeń między właścicielami, o których mowa w ust.1, a Spółdzielnią stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego o zniesieniu współwłasności.

§ 44

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2, 4 i 5 ustawy lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przez przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

XI. LOKALE W STANIE WOLNYM

§ 45

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia ogłasza nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu na piśmie poprzez ogłoszenia na terenie Spółdzielni oraz przez ogłoszenie w prasie lokalnej.

§ 46

Regulamin przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, jak i objęcie lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo, uchwała Rada Nadzorcza.

XII. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 47

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych dotyczy wyłącznie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Zamiana spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego polega na zawarciu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się przysługującego temu członkowi prawa do innego lokalu i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
3. Zamiana może być realizowana również w ten sposób, że Spółdzielnia wyrazi zgodę aby dwóch lub więcej członków bądź członek Spółdzielni i osoba zajmująca mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni dokonali umownej zamiany lokali.

XIII. UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH

§ 48

1. Lokal mieszkalny może być używany z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, a w przypadku przeznaczenia na cele użytkowe, wyłącznie za zgodą Spółdzielni.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego, do którego członek posiada lokatorskie spółdzielcze prawo nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

§ 49

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest 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 pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niej 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 wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu nie będącego członkiem.
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.

§ 50

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XIV. USTALENIE I WNOSZENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 51

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.

§ 52

Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych warunkach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.

§ 53

1. Wysokość opłat za używanie lokalu oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 54

1. O zmianie wysokości opłat Zarząd jest zobowiązany zawiadomić osoby, o których mowa w § 51 co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. 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 zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 51 ust. 1-2, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Informacja o wysokości opłat jest dostarczana członkom i właścicielom niebędącym członkami bezpośrednio do indywidualnych skrzynek pocztowych zamontowanych w klatkach schodowych budynku.
5. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

§ 55

1. Opłaty, o których mowa w § 51, uiszczą się do 25-go dnia każdego miesiąca.

2. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 53, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie, począwszy od następnego dnia po upływie terminu płatności. Decyzję w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek podejmuje Zarząd.
3. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
4. Za opłaty, o których mowa w § 51, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędących członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają: osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6. W przypadku wystąpienia nadwyżki w wyniku rozliczenia rzeczywistych kosztów i wniesionych zaliczek na poczet bieżących opłat w danym lokalu, w pierwszej kolejności jest ona przeznaczana na pokrycie odsetek za nieterminowe płatności w okresie poprzedzającym wystąpienie nadwyżki, w drugiej kolejności pokrywa ona zaległości w innych opłatach bieżących związanych z lokalem, następnie może zostać przeznaczona na pokrycie należności, które wystąpią w danym miesiącu i w miesiącach następnych. Na żądanie uprawnionego nadwyżka jest mu wypłacana w wysokości pomniejszonej o kwotę należną Spółdzielni z tytułu opłat już wymagalnych
7. Spółdzielnia może prowadzić rejestr dłużników.

XV. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI

§ 56

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
 - naprawę i wymianę wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych;
 - naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami;
 - wymianę uszkodzonych głowic termostatycznych;
 - naprawę i wymianę instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu;
 - wymianę okienek piwnicznych, okien w klatkach schodowych, drzwi wejściowych do korytarzy, piwnic i klatek schodowych.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymiany wewnątrz lokalu, poza zakres określony w ust. 1, o ile zapewni na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.
3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki zajmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się:
 - 1) odnawianie lokalu polegające na:
 - a/ malowaniu sufitów i ścian, lub tapetowaniu ścian, z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych,
 - b/ malowaniu olejnym drzwi od strony wewnętrznej i zewnętrznej lokalu oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją – w miarę potrzeby, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej je przed zniszczeniem;
 - 2) naprawie urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń;
 - 3) naprawie uszkodzonych podłóg pod posadzki, posadzek oraz ich konserwacje;
 - 4) uszczelnianie stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 5) szklenie drzwi i okien.
4. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.
5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka oraz odnowienia lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego członka, poza opłatami czynszowymi (eksploatacyjnymi) uiszczanymi za używanie lokalu.

6. W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni, zawarta między stronami umowa najmu powinna określać oprócz wysokości czynszu najmu – również rozgraniczenia obowiązków Spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali.
7. Obowiązki Spółdzielni, członków oraz osób nie będących członkami w zakresie napraw wewnątrz lokalu określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

XVI. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 57

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku:

- 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 art.18 ustawy.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust.1 i art.26 ustawy.

§ 58

Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokalu.

§ 59

1. Członek, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po zgłoszeniu wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 60

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 61

zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - z dniem jej ustania.

XVII. WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU UŻYTKOWEGO I GARAŻU

§ 62

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia dotychczasowego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 63

Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego lub garażu członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu, w terminie trzech miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

XVIII. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU

I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 64

Rozliczenia z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka winny być dokonane:

- 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego na dzień ustania członkostwa;
- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkaniowego, użytkowego lub garażu na dzień wygaśnięcia tego prawa;
- 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na dzień ustania członkostwa.

§ 65

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej powinna być dokonana:

- 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż 3 miesiące od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
- 3) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.

2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz osoby, które swe prawa od niego wywodzą.

XIX. NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

§ 66

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności, ze względu na cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu, jak i lokale zajmowane przez byłych członków do czasu wykonania eksmisji.
2. Do najmu mogą być przeznaczone również lokale mieszkalne, do których czasowo przekwaterowani zostają byli członkowie, którzy uzyskali sądowe prawo do lokalu socjalnego.
3. Najemcą lokalu mieszkalnego może być były członek, który utracił uprawnienia do lokalu spółdzielczego, do czasu opuszczenia lokalu.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanym członkom Spółdzielnia może wynajmować lokal mieszkalny innym osobom
5. Umowa najmu może być zawierana jedynie na czas określony.
6. Lokale użytkowe mogą być wynajmowane na cele działalności gospodarczej zarówno członkom jak i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
7. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być osoby fizyczne i prawne również niebędące członkami spółdzielni.

8. Spółdzielnia zawiera umowę najmu lokalu z osobą, która zaoferuje najkorzystniejsze warunki zgodnie z kryteriami i według procedury określonej przez spółdzielnię.
9. W sprawach dotyczących najmu, a nie uregulowanych w Statucie stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego i innych przepisów powszechnie obowiązujących.

XX. GARAŻE

§ 67

Garáže mogą być budowane przez Spółdzielnię lub członków.

§ 68

Członek Spółdzielni może posiadać do garażu spółdzielcze prawo własności, prawo odrębnej własności albo korzystać z garażu na zasadzie najmu.

§ 69

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie prawa odrębnej własności do garażu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę garażu. Odpowiednie zastosowanie mają postanowienia Statutu dotyczące umów o budowę lokalu mieszkalnego.

§ 70

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje własnościowe prawo do garażu i który poniósł pełne koszty budowy, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności garażu.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności garażu.

§ 71

1. Garaże mogą być przedmiotem obrotu i zbywania przez członków.
2. Co do zbycia garażu zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Statutu dotyczące zbywania własnościowego spółdzielczego prawa do lokali mieszkalnych lub zbywania odrębnej własności lokali mieszkalnych.

§ 72

Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji garażowej Rada Nadzorcza określa szczegółowe zasady ustalania finansowania i rozliczania inwestycji.

XXI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 73

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.

3. 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.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.

Walne Zgromadzenie

§ 74

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka (dotyczy to wszystkich części walnego zgromadzenia).
4. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Członek spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka
6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia
7. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze walnego zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
8. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia lub jego części
9. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
10. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
11. Osoby ubezwłasnowolnione oraz małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
12. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
13. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.
14. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 75

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno - kulturalnej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach, udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni;
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału czystej nadwyżki lub sposobu pokrycia strat;
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu;
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji;
- 9) uchwalanie zmian statutu;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego jak i przystąpienia lub utworzenia organizacji, o których mowa w § 3 statutu, w tym uchwał w przedmiocie zbycia udziałów i wystąpienia z organizacji lub związku;
- 11) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego;
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;

- 13) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym;
- 14) decydowanie o przeznaczeniu majątku Spółdzielni w przypadku jej likwidacji;
- 15) decydowanie o prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności społeczno – wychowawczej i sposobie jej finansowania.
- 16) wybór, odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 76

1. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 członków, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Decyzję o przeprowadzeniu Walnego Zgromadzenia w całości lub w częściach podejmuje corocznie Zarząd Spółdzielni po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej.
2. Zasady zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej ilości lokali w zasobach Spółdzielni składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.

§ 77

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części zgłaszają Zarządowi Spółdzielni kandydatów. Do ważności zgłoszenia kandydata wymagana jest forma pisemna i pisemne poparcie przez co najmniej 10 członków. Zgłoszenie kandydatury wymaga dołączenia do zgłoszenia pisemnej zgody kandydata na kandydowanie.
2. Zarząd Spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów komisji skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia lub każdej z jego części.

§ 78

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni przynajmniej jeden raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) co najmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie w przypadku wskazanym w ust. 3 powinno się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 79

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach informacyjnych we wszystkich klatkach schodowych i w siedzibie Spółdzielni oraz dostarczenie zawiadomienia do indywidualnych skrzynek pocztowych przynależnych do mieszkań.

2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu, porządku obrad oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni doręcza również członkom Rady Nadzorczej Spółdzielni, związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczości.

4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi dokumentami w siedzibie Spółdzielni, na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 80

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać :

- 1) Zarząd;
- 2) Rada Nadzorcza;
- 3) członkowie Spółdzielni (z zastrzeżeniem ust.2).

Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1, w terminie co najmniej 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, o których mowa w ust. 1, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

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

§ 81

1. Walne Zgromadzenie lub każda z jego części wybiera Prezydium w następującym składzie:
 - 1) Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części (zwany dalej Przewodniczącym);
 - 2) Zastępca Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części (zwany dalej Zastępcą Przewodniczącego);
 - 3) Sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części (zwany dalej Sekretarzem);
2. Członkowie Prezydium są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów – członków Spółdzielni. Członkiem Prezydium nie może być członek Zarządu Spółdzielni.
3. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania członkowie Spółdzielni obecnemu na Walnym Zgromadzeniu lub jego części.
4. Prezydium kieruje pracami Walnego Zgromadzenia na podstawie porządku obrad i Statutu.
5. Jeżeli Prezydium inaczej nie postanowi, do zadań :
 - Zastępcy Przewodniczącego - należy czasowe zastępowanie Przewodniczącego w prowadzeniu obrad, prowadzenie listy osób zgłaszających się do zabrania głosu, komunikowanie się z powołanymi Komisjami
 - Sekretarza – nadzór nad prowadzeniem listy obecności i potwierdzanie zaprotokołowanych obrad. Przewodniczący może polecić pozostałym członkom Prezydium wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 82

1. Walne Zgromadzenie lub każda z jego części wybierają spośród swoich uczestników Komisje:
 - 1) mandatowo – skrutacyjną – w składzie co najmniej 3 osób;

- 2) wnioskową - w składzie co najmniej 3 osób.
Walne Zgromadzenie lub każda z jego części może wybrać także inne Komisje, określając ich zadania oraz skład.
2. Niezwłocznie po wybraniu, Komisje konstituują się, wybierając spośród siebie Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza.
3. Do zadań Komisji mandatowo – skrutacyjnej należy w szczególności :
 - 1) sprawdzenie listy obecności członków na Walnym Zgromadzeniu i ważności ich mandatów;
 - 2) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia;
 - 3) sprawdzenie pełnomocnictw;
 - 4) obliczanie na polecenie Przewodniczącego Prezydium wyników głosowania i podanie wyników głosowań do wiadomości Walnemu Zgromadzeniu;
 - 5) przygotowania list kandydatów do Rady Nadzorczej lub na delegatów (w przypadku przeprowadzenia wyborów na Walnym Zgromadzeniu, które nie zostało podzielone na części);
 - 6) techniczne przygotowanie przeprowadzenia wyborów i głosowań;
 - 7) w przypadku Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach – zabezpieczenie wyników głosowania tajnego w przedmiocie wyboru kandydatów do Rady Nadzorczej oraz uczestniczenie podczas ostatniej części Walnego Zgromadzenia, gdzie Komisja wspólnie z pozostałymi Komisjami mandatowo – skrutacyjnymi dokona otwarcia kopert z protokołami i głosami poszczególnych części Zgromadzenia oraz wspólnego przekazania poszczególnych i łącznych wyników Przewodniczącemu Prezydium ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
4. Do zadań Komisji wnioskowej należy w szczególności :
 - 1) zbieranie wniosków i postulatów od uczestników Walnego Zgromadzenia lub jego części;
 - 2) rozpatrywanie pod względem formalnym i rzeczowym złożonych wniosków;
 - 3) opracowywanie wniosków na podstawie materiałów sprawozdawczych, referatów i głosów w dyskusji.
5. Z wykonanych czynności Komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków Komisji, które to dokumenty przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu lub jego części.
6. Członek komisji mandatowo-skrutacyjnej nie może być kandydatem do wybieranych organów lub na delegata.

§ 83

1. Walne Zgromadzenie lub jego części mogą podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w Statucie.
2. W sprawach nieuregulowanych przepisami prawa i Statutu, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 84

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części. Do czasu wyboru Komisji mandatowo – skrutacyjnej głosy liczą członkowie Rady Nadzorczej.
2. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady Walnego Zgromadzenia przekazuje przewodnictwo Przewodniczącemu.

§ 85

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany do wiadomości w zawiadomieniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów może skreślić z porządku obrad określone sprawy lub zmienić kolejność ich rozpatrywania, z zastrzeżeniem ust.

2. Po dokonaniu skreślenia lub zmianie porządku obrad, zmieniony porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie Walnego Zgromadzenia.
3. W przypadku Walnego Zgromadzenia odbywanego częściami, każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, jednakże nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich rozpatrzenia do następnego posiedzenia, nie może także odroczyć swych obrad.

§ 86

1. Obrady Walnego Zgromadzenia odbywają się zgodnie z uchwalonym porządkiem obrad.
2. Przewodniczący przedstawia protokół komisji mandatowo – skrutacyjnej, stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia lub jego części pod względem prawidłowości zwołania, ilości obecnych członków Spółdzielni oraz zdolności Walnego Zgromadzenia lub jego części do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę umieszczoną w porządku obrad przedstawia Przewodniczący lub wyznaczony referent.
4. Po przedstawieniu sprawy Przewodniczący otwiera dyskusję nad nią, udzielając głosu w kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
5. Wystąpienie w dyskusji na temat objęty porządkiem obrad nie powinno trwać dłużej niż 5 minut.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu wystąpienia lub odbiegnięcia od tematu, Przewodniczący zwraca mówcy uwagę, a jeśli okaże się to bezskuteczne – odbiera mówcy głos.
7. Dyskusja może być przeprowadzona po zreferowaniu każdego punktu porządku obrad lub nad kilkoma punktami łącznie, jeżeli to usprawni obrady lub przyczyni się do lepszego rozpatrzenia sprawy. Decyzję w tej sprawie podejmuje Przewodniczący.

§ 87

1. Poza kolejnością Przewodniczący udzieli głosu: Przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszonym gościom.
2. Poza kolejnością Przewodniczący udzieli także głosu w sprawie formalnej, za którą uważa się wniosek o :
 - 1) przerwę w obradach;
 - 2) ograniczenie czasu wystąpień;
 - 3) zamknięcie listy mówców lub kandydatów w danej sprawie;
 - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania;
 - 5) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin (nie dotyczy Walnego Zgromadzenia przeprowadzanego w częściach);
 - 6) przeprowadzenie głosowania tajnego;
 - 7) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu, wyniku obrad i głosowań (np. ponowne sprawdzenie obecności, ponowne przeliczenie głosów itp.).
3. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej, Przewodniczący zarządza niezwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku. Przyjęcie lub nieprzyjęcie wniosku formalnego wymaga zwykłej większości głosów.

§ 88

1. Po wyczerpaniu listy mówców oraz w przypadku przyjęcia wniosków formalnych, Przewodniczący udziela głosu Przewodniczącemu Komisji uchwał i wniosków w celu przedstawienia projektów uchwał, zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków.
2. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności – najdalej idące, a następnie głosuje się nad

projektem uchwały uwzględniającym przyjęte poprawki. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów.

§ 89

1. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, za wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
2. Na żądanie 1/5 liczby członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części – po przegłosowaniu większością zwykłą w głosowaniu jawnym - zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 90

1. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie, przez podniesienie ręki z mandatem na wezwanie Przewodniczącego: „kto jest za uchwałą?”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale?”, „kto się wstrzymał?”.
2. Głosowanie tajne zarządza Przewodniczący. Przeprowadza się je za pomocą kart do głosowania opatrzonych pieczęcią Spółdzielni i adnotacją zawierającą oznaczenie uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą, wpisują na karcie wyraz „ZA”; głosujący przeciwko uchwale – „PRZECIW”; wstrzymujący się – „WSTRZYMUJĘ SIĘ”.
3. Komisja mandatowo – skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego Przewodniczący stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie Przewodniczącego odnotowuje się w protokole Walnego Zgromadzenia lub jego części

w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

4. W przypadku głosowania tajnego nad zgłoszonymi kandydatami do Rady Nadzorczej Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu odbywanym w częściach, członkowie Komisji mandatowo – skrutacyjnej dokonują zliczenia głosów oddanych na poszczególnych kandydatów, sporządzają protokół z głosowania oraz zabezpieczają wyniki wyborów – dokumenty wkładają do koperty, którą po zaklejeniu wszyscy podpisują, pieczętują pieczęcią Spółdzielni oraz opisują, której części Walnego Zgromadzenia ona dotyczy. Koperta ta deponowana jest komisyjnie w biurze Zarządu. Wyników z poszczególnych części nie ogłasza się do momentu odbycia głosowania na ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Komisji mandatowo – skrutacyjnych wszystkich części Walnego Zgromadzenia zobowiązani są do uczestniczenia w obradach ostatniej części Walnego Zgromadzenia, podczas którego dokonają komisyjnego otwarcia zdeponowanych wcześniej kopert i przekazania wyników Przewodniczącemu.
5. Przed zamknięciem obrad ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Przewodniczący – na podstawie przekazanych mu przez Komisje mandatowo – skrutacyjne wszystkich części – podaje wyniki wszystkich głosowań tajnych (częstkowe i łączne) oraz łączne wyniki głosowań jawnych.

§ 91

1. Wnioski w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części mogą być zgłaszane przez uczestników tylko w punkcie „wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu wystąpień, ustalonym przez Przewodniczącego.
2. Zgłoszone wnioski wpisuje się do protokołu. Nie mają one jednak charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni.

§ 92

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało zwołane w sposób prawidłowy. Także w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

2. Uchwałę uważa się za przyjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia i za uchwałą głosowała wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw, dla których ustawa wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
 - 1) większości $\frac{3}{4}$ głosów – dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po postawieniu jej w stan likwidacji;
 - 2) większości $\frac{2}{3}$ głosów – dla uchwały w przedmiocie zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia Spółdzielni.
4. Przyjęcie wniosku czy uchwały zwykłą większością głosów następuje w sytuacji, gdy liczba głosów "za" przekracza liczbę głosów "przeciw", głosy wstrzymujące nie są brane pod uwagę.
5. W przypadku Walnego Zgromadzenia odbywanego częściami, uchwałę uważa się za przyjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w obradach.
6. W przypadku Walnego Zgromadzenia odbywanego częściami o przyjętych lub nie przyjętych przez Walne Zgromadzenie uchwałach Zarząd Spółdzielni informuje członków Spółdzielni poprzez zamieszczenie informacji w Biuletynie Spółdzielni w terminie 30 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 93

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 Prawa Spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. 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.
4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie. Początek biegu terminu liczy się od dnia wydania Biuletynu Spółdzielni, o czym mowa w § 94 ust.6.

§ 94

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części.
2. Protokół winien odzwierciedlać przebieg obrad i prowadzoną w czasie obrad dyskusję. Winien on zawierać datę, miejsce i czas trwania Walnego Zgromadzenia lub jego części, liczbę obecnych członków, porządek obrad, przebieg dyskusji z podaniem nazwisk osób zabierających głos i treści ich wystąpień, wszystkie zgłoszone wnioski i sprzeciwy, przyjęte wnioski formalne i uchwały wraz z danymi o sposobie i wynikach głosowania. Załącznikami do protokołu są protokoły komisji, karty do głosowania jak i dołączone do protokołu wystąpienia dyskutantów opracowane w formie pisemnej lub złożone pisemnie głosy w dyskusji bez ich ustnego przedstawienia przez członka.
3. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań na Walnym Zgromadzeniu lub jego części Zarząd Spółdzielni przechowuje przez co najmniej przez 10 lat.
- 4.

Rada Nadzorcza

§ 95

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 96

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.

§ 97

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, a wskazana przez osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 98

Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych zgodnie z § 99.

§ 99

1. Do Rady Nadzorczej Spółdzielni wchodzi członkowie wybrani spośród kandydatów zgłoszonych na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, którzy kolejno otrzymali największą ilość ważnych głosów. W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów uzyska taką samą liczbę głosów, skutkiem czego nastąpiłoby przekroczenie ustalonej liczby członków Rady Nadzorczej, Przewodniczący Zgromadzenia zarządza i przeprowadza losowanie między tymi kandydatami, a w przypadku Walnego Zgromadzenia odbywanego częściami - Przewodniczący ostatniej części Zgromadzenia zarządza i przeprowadza losowanie między tymi kandydatami na ostatniej części Zgromadzenia.
2. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszać mogą wyłącznie członkowie spośród członków Spółdzielni. Zgłoszenia dokonuje się w formie pisemnej. Zgłoszenie winno zawierać imię i nazwisko, adres zamieszkania kandydata oraz krótkie uzasadnienie oraz posiadać pisemne poparcie co najmniej 10 członków. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę zgłaszanego kandydata.

§ 100

1. Komisja mandatowo-skrutacyjna przedstawia listę kandydatów (nazwisko i imię) w kolejności alfabetycznej wg nazwisk.
2. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart z kandydatami do urny w obecności komisji mandatowo - skrutacyjnej. Członek dokonuje głosowania po wyczytaniu go wg listy obecności.
3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje w liczbie co najmniej takiej jaka przekracza ilość wybieranych członków Rady Nadzorczej.

§ 101

1. Za głos nieważny uważa się kartę przedartą, bez skreśleń wymaganej liczby kandydatów.
2. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo -skrutacyjna, która ogłasza wyniki wyborów, a w przypadku Walnego Zgromadzenia odbywanego częściami ogłoszenie wyników następuje na ostatniej części Zgromadzenia w oparciu o wyniki poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Za wybranych członków Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy uzyskali kolejno największą ilość głosów w liczbie wybieranych członków Rady Nadzorczej.

§ 102

Zasady głosowania określone w §§ 100 i 101 zastosowanie mają w przypadku odwołania członka Rady Nadzorczej, członka Zarządu.

§ 103

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił lub wygasł w trakcie kadencji, mandat do końca wspólnej kadencji otrzymuje członek, który w wyborach do Rady Nadzorczej otrzymał kolejną, największą liczbę głosów. W razie braku kandydata na przyjęcie mandatu członka Rady Nadzorczej, a także w przypadku wystąpienia kilku kandydatów, którzy uzyskali jednakową ilość ważnych głosów, na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się wybory uzupełniające.

§ 104

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata (wygaśnięcie) mandatu przed upływem kadencji następuje także w przypadkach :
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 105

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
 - 1) uchwalanie planów społeczno-gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej;
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych ,
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c/ prowadzenie 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, w tym nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę wielorodzinną lub jednorodziną;
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych i występowania z nich;
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych;
 - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu oraz szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w § 121;
 - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów, w tym kosztów nabycia nieruchomości i kosztów obciążających nieruchomość (podatki, opłaty itd.) w czasie realizacji inwestycji.;
 - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na remonty budynków;
 - 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców;
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
 - 14) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu;
 - 15) wybór i odwołanie członków Zarządu;
 - 16) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu;

- 17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadku określonym w § 78 ust. 4;
 - 18) uchwalanie regulaminu zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu i zamiany mieszkań;
 - 19) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale;
 - 20) uczestniczenie w lustracji przeprowadzanej przez uprawniony organ i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych;
 - 21) uchwalanie innych regulaminów stosownie do postanowień statutu oraz szczególnych potrzeb Spółdzielni;
 - 22) wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego;
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu:
- 1) wszelkich sprawozdań i wyjaśnień,
 - 2) przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
- Członek Rady nie może wydawać poleceń pracownikom Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 106

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej 1 raz na kwartał .
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej i na wniosek Zarządu Spółdzielni w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 107

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 108

1. Rada Nadzorcza 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.

§ 109

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 110

1. Członkom Rady za udział w posiedzeniach plenarnych i posiedzeniach komisji przysługuje wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń .
2. Wysokość miesięcznego ryczału, o którym mowa w ust. 1 ustala się w stosunku do minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
3. Wysokość miesięcznego ryczału wynosi:
 - a) 75% dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
 - b) 60% dla Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
 - c) 60% dla Sekretarza Rady Nadzorczej,
 - d) 60% dla Przewodniczących poszczególnych Komisji Rady,

- e) 50% dla pozostałych członków Rady Nadzorczej.
- 4. Ryczałt przysługuje tylko z jednego tytułu.
- 5. W przypadku nieobecności członka Rady Nadzorczej na posiedzeniach Rady lub komisji, potrącana jest część ryczałtu, proporcjonalnie do ilości nieobecności w danym miesiącu.

§ 111

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

Zarząd

§ 112

1. Zarząd składa się z 1- 3 osób w tym Prezesa i jego Zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy, odpowiedni staż pracy na kierowniczych lub samodzielnych stanowiskach, wykształcenie wyższe.
3. Rada Nadzorcza w każdym czasie może odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do przepisów kodeksu pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy .
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 113

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu;
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej;
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów 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 organami władzy państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi;
 - 10) zawieranie umów o budowę lokali;
 - 11) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
 - 12) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali;
 - 13) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 114

1. Prezes Zarządu Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy i kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni z wyłączeniem spraw, dla których kompetencje innych organów zastrzega Statut.
2. Postanowienia ust. 1 nie wyłączają kompetencji Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Kierownik bieżącej działalności gospodarczej kieruje Spółdzielnią w ramach uchwał zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 113 ust. 2 pkt 1,2,5,6,7,8 ,10-13.

§ 115

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje 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 .

§ 116

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego 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 siedzibie albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni .

§ 117

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania określonego rodzaju czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności związanych z kierowaniem działalnością gospodarczą wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 118

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i 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 konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu.
3. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikiem bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
5. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

XXII. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

§ 119

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego i przysparzania korzyści członkom Spółdzielni.

§ 120

Członkowie Spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.

§ 121

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków określonych w odrębnych przepisach są:
 - 1) fundusz udziałowy
 - 2) fundusz zasobowy
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych
 - 4) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy,
 - 2) fundusz zaliczek na wkład mieszkaniowy i budowlany,
 - 3) fundusz świadczeń socjalnych.
3. Fundusze własne inne niż wymienione w ust. 1 i 2 mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązującego prawa.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają szczegółowe regulaminy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

§ 122

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust.1-2,4 ustawy zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. 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.

§ 123

Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczona na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej;
- 2) zwiększenie funduszu remontowego;
- 3) zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 124

Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:

- 1) z funduszu udziałowego;
- 2) z funduszu remontowego.

§ 125

1. Roszczenia byłego członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku Spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości i według zasad obowiązujących w tym zakresie.
2. Wysokość partycypacji byłych członków w majątku Spółdzielni jest proporcjonalna do wysokości wniesionych przez nich udziałów oraz czasu w jakim udziały te zasilają fundusze Spółdzielni.

§ 126

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość oraz sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

XXIII. POZOSTAŁE POSTANOWIENIA.

§ 127

Spółdzielnia zamieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym.

§ 128

Wszelka korespondencja z członkami i właścicielami mieszkań niebędącymi członkami spółdzielni odbywa się poprzez dostarczenie jej do indywidualnych skrzynek pocztowych przynależnych do mieszkania, a znajdujących się w klatkach schodowych, za wyjątkiem korespondencji, która zgodnie z obowiązującymi przepisami wymaga dostarczenia za potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym.

§ 129

1. Udziały wniesione przez Członków Spółdzielni przed 9 września 2017 r. mogą podlegać zwrotowi w przypadku ustania członkostwa – na żądanie byłego Członka Spółdzielni lub jego spadkobierców, legitymujących się prawomocnym postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku lub aktem poświadczenia dziedziczenia.
2. Zwrot, o którym mowa w ust. 1, nastąpi w terminie jednego miesiąca od podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały zatwierdzającej sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok, w którym osoba uprawniona wystąpiła z żądaniem zwrotu udziałów, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
3. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 130

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym statucie zastosowanie mają odpowiednie postanowienia prawa spółdzielczego i powszechnie obowiązujących przepisów.