

JEDNOLITY TEKST

STATUTU

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„FELIN“
W LUBLINIE

Lublin, czerwiec 2010 r.

SPIS TREŚCI

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	3
2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	4
2.1 Członkostwo w Spółdzielni	4
2.2 Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni	5
2.3 Wpisowe i udziały	5
2.4 Prawa członków	5
2.5 Obowiązki członków	6
2.6 Ustanie członkostwa	7
3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	9
4. ORGANY SPÓŁDZIELNI	10
4.1 Walne Zgromadzenie – odbywane w częściach	10
4.2 Rada Nadzorcza	15
4.3 Zarząd	17
4.4 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	18
5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	18
5.1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	19
5.2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	21
5.3 Odrębna własność lokalu	22
5.4 Najem lokalu	23
6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	24
6.1 Zasady ustalenia kolejności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych	24
7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	25
7.1 Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego	25
7.2 Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu wolnego w sensie prawnym	26
7.3 Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	27
8. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	28
8.1 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	28
8.2 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni, przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu	28
8.3 Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego	28
9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	29
9.1 Postanowienia ogólne	29
9.2 Zarządzanie nieruchomościami	30
10. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	32

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin”, zwana w dalszej treści Statutu „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Lublin.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu oraz:

- Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze ze zm.,
- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ze zm. – zwanej dalej „Ustawą”,
- innych ustaw.

§ 3

Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „Spółdzielnią”, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest według Polskiej Klasyfikacji Działalności:
 - 1) działalność związana z obsługą rynku nieruchomości – kod PKD – 68,
 - 2) działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni – kod PKD – 81,
 - 3) roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków – kod PKD – 41,
 - 4) roboty budowlane specjalistyczne – kod PKD – 43,
 - 5) wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli – kod PKD – 77.12.Z,
 - 6) wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych – kod PKD – 77.3,
 - 7) działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna – kod PKD – 93.
2. W ramach przedmiotu działalności, określonego w ust. 1, Spółdzielnia realizuje:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) nabywanie na własność lub przejmowanie w użytkowanie wieczyste terenów,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte, na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 5

Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, związaną bezpośrednio z realizacją celu określonego w § 3, w następującym zakresie:

- 1) wydzierżawiania członkom i innym osobom gruntów stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
- 2) prowadzenia działalności budowlanej i remontowej na rzecz osób trzecich,
- 3) prowadzenie działalności w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich.

§ 6

1. Spółdzielnia może budować mieszkania lokatorskie i na wynajem w oparciu o finansowanie z kredytu Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
2. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży – dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.

3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2, jest Rada Nadzorcza.

§ 7

1. Spółdzielnia może przystępować do związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji celu, o którym mowa w § 3.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które podejmuje również decyzje w przedmiocie zbycia udziałów (akcji) tych organizacji.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1 Członkostwo w Spółdzielni

§ 8

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

§ 9

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) przypadło jej wskutek śmierci małżonka, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Ustawą lub Statutem,
 - 5) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6) nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,
 - 7) wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
 - 8) ubiega się o członkostwo, w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 9) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności,
 - 10) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków, określone w art. 48 Ustawy,
 - 11) osoba może być przyjęta ponownie w poczet członków jeśli ustały przyczyny, będące podstawą pozbawienia jej członkostwa.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, prawa odrębnej własności lokalu,
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§ 10

Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. Ponadto w rejestrze członków może być wskazany numer NIP i PESEL.

2.2 Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

§ 11

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności, w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko PESEL, NIP oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy, się ubiega. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takiej czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni, właściwym do przyjmowania w poczet członków, jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków, powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby, spełniającej warunki, określone w § 9.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 12

1. Z osobą przyjętą w poczet członków w trybie § 9 Spółdzielnia zawiera umowę, zachowując numer umowy zawartej z byłym członkiem.
2. Z osobą, której w wyniku podziału majątku wspólnego przypadła ekspektatywa ustanowienia prawa do lokalu (prawo oczekiwania na przydział lokalu) Spółdzielnia, po przyjęciu jej w poczet członków, zawiera umowę nadając numer odpowiadający numerowi umowy zawartej z małżonkiem, który tę ekspektatywę utracił.
3. Z członkiem Spółdzielni, który w wyniku podziału majątku wspólnego utracił prawo do mieszkania albo oczekiwanie prawne (ekspektatywę), zawiera się umowę w kolejności wynikającej z daty ponownego zgromadzenia wkładu, nie wcześniej niż od daty uprawomocnienia się wyroku o rozwodzie.

2.3 Wpisowe i udziały

§ 13

1. Wpisowe wynosi 200 zł., a udział 150 zł.
2. Członek Spółdzielni, osoba fizyczna ubiegający się o lokal mieszkalny, obowiązany jest zadeklarować co najmniej 1 udział na jedno mieszkanie, a na każde następne również 1 udział, na garaż 3 udziały, na lokal użytkowy 5 udziałów, na jedno miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym 1 udział, a osoba prawna – wpłatę co najmniej 5 udziałów na każde mieszkanie, na lokal użytkowy 5 udziałów.
3. Członek, uzyskujący członkostwo w trybie § 9 ust. 1 pkt 1, wnosi 1 udział.
4. Udziały nie podlegają kumulacji i są liczone odrębnie dla każdego prawa.
5. Wpisowe i zadeklarowane udziały, członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków. Nie wpłacenie wpisowego lub udziałów w ustalonym terminie, stanowi podstawę do wykreślenia ze Spółdzielni.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. Zwrot udziałów byłego członka następuje w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.

2.4 Prawa członków

§ 14

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,

- 3) prawo do otrzymania, w sposób wskazany w ustawie i Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawo do otrzymania, w sposób wskazany w ustawie i Statucie, informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 5) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 6) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni,
 - 7) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 8) prawo otrzymania protokółów lustracji rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 9) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urzędzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 11) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu, w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 12) prawo zawarcia umowy o ustanowienia prawa do lokalu, w trybie określonym Statutem 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, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - d) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
 - 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 15) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 16) korzystanie z innych praw, określonych w Statucie.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 6 i 8 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Rada Nadzorcza.
 3. Odpis Statutu – 1 egzemplarz i regulaminów – po 1 egzemplarzu, wydanych na jego podstawie – członek otrzymuje bezpłatnie.
 4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 30 dni.
 5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 6. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 pkt 6, nie obejmują protokółów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych lub tajemnicy handlowej.

2.5 Obowiązki członków.

§ 15

Członek zobowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni, do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach danych, zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi, określonymi przez Spółdzielnię,

- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele, niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 10) przestrzegać Regulaminu używania lokali oraz porządku domowego,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii, wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych, dotyczących zużycia wody i ciepła, kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

2.6 Ustanie członkostwa

§ 16

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 17

1. Członek 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 dniu zgłoszenia wypowiedzenia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu, skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 18

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa, dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - a) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
 - b) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - c) uporczywie uchyla się od wykonania zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

§ 19

Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych, może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.

§ 20

Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

- 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym Statutem,
- 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
- 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,

- 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 7) w wyniku orzeczenia sądowego,
- 8) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną, będą miały zastosowanie przepisy Ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 9) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mają zastosowanie przepisy Ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 10) rozwiązał ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 11) zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez okres co najmniej 6 miesięcy,
- 12) nie wykonywania obowiązków określonych w § 15 ust. 6 Statutu.

§ 21

1. Członka zmarłego, skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 22

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.

§ 23

Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu, wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 24

1. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni, w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie powinno zawierać pouczenie o trybie i terminie odwołania. Zawiadomienie doręcza się członkowi za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu, ma moc prawną doręczenia. Odmowa przyjęcia zawiadomienia albo nie podjęcie awizowanego zawiadomienia jest równoznaczne z doręczeniem.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - a) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, albo
 - b) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 Prawa Spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
3. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym w ust. 2 pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

4. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, w sprawie wykluczenia albo wykreślenia, członek Spółdzielni ma prawa być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia, stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. W przypadku, gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie członek zaskarżył uchwałę do sądu, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 25

1. Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy:
 - 1) wykluczenia, wykreślenia lub podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) opłat eksploatacyjnych,
 - 3) przyjęcia w poczet członków lub odmowy przyjęcia w poczet członków,
 - 4) wnioski i skargi członków.

§ 26

1. Sprawy wymienione w § 25 ust. 2 pkt 2 i 3 należą do kompetencji Zarządu, decyzje w tych sprawach podejmuje Zarząd w formie uchwał, w terminie 1 miesiąca od dnia wpływu wystąpienia członka w tej sprawie.
2. Od uchwał Zarządu, podjętych w pierwszej instancji, członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wnie sienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 27

1. Sprawy wymienione w § 25 ust. 2 pkt 1 należą do kompetencji Rady Nadzorczej.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej, podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem, przesyła się odwołującemu członkowi, w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 28

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 29

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 30

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie, w terminie 14 dni od daty rozpatrzenia.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni

od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu jest ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i zawiadomić członka o swoim stanowisku w sprawie wraz z podaniem jego uzasadnienia, w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 31

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie, w terminie 14 dni od daty rozpatrzenia.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisma. Odwołanie to powinno zostać rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 32

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów z uwzględnieniem postanowień § 46 pkt 13.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy, określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

4.1 Walne Zgromadzenie – odbywane w częściach

§ 33

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków przekroczyła 500.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, uwzględniając zasadę wspólnoty interesów, wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości. Dotyczy to również członków Spółdzielni, którzy uzyskali członkostwo w trybie art. 3 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
Członkowie nie posiadający prawa do lokalu, mogą być wydzieleni w odrębną część Walnego Zgromadzenia.

§ 34

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, chyba że ustawa stanowi inaczej.
2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mają prawo być obecni na każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby prawne, będące członkami Spółdzielni, biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych, biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez swoich przedstawicieli ustawowych. Przedstawiciel ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

§ 35

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,

- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienie z nich,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 36

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie, z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3, Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 37

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
 - członkowie Spółdzielni,
 - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informacje o możliwości zgłaszania przez członków danej części Walnego Zgromadzenia kandydatów na członków Rady, spośród członków tej części Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. W zawiadomieniu powinna być zawarta informacja, że zgłaszana osoba na kandydata do Rady Nadzorczej powinna pisemnie wyrazić zgodę na kandydowanie oraz złożyć oświadczenie o nie naruszaniu zakazu konkurencji zgodnie z § 63 Statutu.
4. Zawiadomienie przekazuje się na piśmie, poprzez dostarczenie do oddawczych skrzynek pocztowych, a w przypadku lokali nie posiadających takich skrzynek, dostarcza się listem zwykłym lub dostarcza się je wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru z datą.
5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 2, wywiesza się również w siedzibie Zarządu Spółdzielni i w Administracji Osiedla.

§ 38

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni, musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał, nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania, pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia, projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw lub projektów uchwał, uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 39

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 37 i 38 ust. 5 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
7. W sprawach zbycia nieruchomości, uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 40

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

§ 41

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia, w głosowaniu jawnym, wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni, następujące komisje:
 - 1) Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, w składzie 3 osób.
Do zadań komisji należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia,
 - c) dokonywanie na zarządzenia Przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - 2) Komisję Wnioskową w składzie 2-3 osób.
Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad i przedstawienie ich tej części Walnego Zgromadzenia, na której zostały zgłoszone.
2. Komisje wybierają ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
3. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
4. Protokoły komisji przekazywane są Sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 42

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 3-minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia, ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych, mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych, Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 43

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania poszczególnych uchwał, Przewodniczący Komisji Wnioskowej informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące, są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia, powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 44

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie do 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Na ostatnią część Walnego Zgromadzenia Przewodniczący każdej z odbytych dotychczas części Walnego Zgromadzenia lub ich Zastępcy, przekazują protokoły z obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia oraz protokoły Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Komisji Wnioskowej do Przewodniczącego ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
4. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
6. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu, powinni być uprzedzeni.
7. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w Ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 45

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia – Przewodniczący obrad i Sekretarz ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów z poszczególnych

części Walnego Zgromadzenia, podpisują podjęte uchwały oraz potwierdzają w protokole obrad, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.

2. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 46

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród członków Spółdzielni.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie § 37 ust. 3 i § 46 ust. 6.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej z zastrzeżeniem że ograniczenie to nie dotyczy członków wybranych do Rady Nadzorczej przed wejściem w życie Ustawy z dnia 14.06.2007. – o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. przed 31.07.2007.
5. Zgłoszenia kandydata na członka Rady Nadzorczej, może dokonać co najmniej 10 członków wchodzących w skład danej części Walnego Zgromadzenia, spośród członków należących do tej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku nie zgłoszenia kandydatów, zgłasza ich organ określony w § 32 ust. 1 pkt 2 Statutu.
6. Zgłoszenia pisemne kandydatów do Rady Nadzorczej należy składać w Zarządzie Spółdzielni, w terminie nie krótszym niż 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zgłaszanie kandydatur na członków Rady Nadzorczej, odbywa się pisemnie z podaniem imienia i nazwiska kandydata, adresu jego zamieszkania oraz imienia i nazwiska oraz adresu osób zgłaszających wraz z czytelnymi podpisami. Do zgłoszenia kandydatów należy dołączyć pisemną zgodę kandydata na kandydowanie oraz oświadczenie o nie naruszaniu zakazu konkurencji zgodnie z § 63 ust. 5 Statutu.
7. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Zgłoszeni kandydaci do Rady Nadzorczej nie mogą zostać wybrani do Komisji Skrutacyjnej.
9. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone alfabetycznie nazwiska i imiona kandydatów z każdej części Walnego Zgromadzenia, z podziałem kandydatów reprezentujących poszczególne części Walnego Zgromadzenia. Karty do głosowania powinny być ostemplowane pieczęcią Spółdzielni i zawierać nazwę organu, do którego przeprowadzane są wybory. Głosowanie odbywa się poprzez złożenia karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
10. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
11. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż ilość mandatów, przydzielonych uchwałą Rady Nadzorczej danej części Walnego Zgromadzenia,
 - d) zawiera skreślenie wszystkich nazwisk kandydatów, reprezentujących daną część Walnego Zgromadzenia.
12. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
13. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, z danej części Walnego Zgromadzenia w ilości przyznanych tej części mandatów przez Radę Nadzorczą, którzy uzyskali największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
14. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej, nie może przekraczać liczby członków Rady, określonej w Statucie Spółdzielni. W przypadku uzyskania przez kandydatów umieszczonych na karcie wyborczej, kandydujących z danej części Walnego Zgromadzenia, równej liczby głosów, mandat zostaje nie obsadzony. Wybory na nie obsadzony mandat członka Rady Nadzorczej, przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 47

Odwwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia,

o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia, podanym członkom do wiadomości w trybie § 37, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 48

Wyboru delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, dokonuje Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów. Kandydatów na delegatów zgłasza Rada Nadzorcza.

§ 49

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

§ 50

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z Ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka, może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały, bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarządu może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka, przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą, a Spółdzielnię, w której nie powołuje się Rady Nadzorczej, pełnomocnik ustanowiony przez Walne Zgromadzenie. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy, ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. 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 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5, biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie sądu, ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 51

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

4.2 Rada Nadzorcza

§ 52

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, spośród członków Spółdzielni w trybie określonym w § 46.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z co najmniej 9 członków i nie więcej niż 11 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 53

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą upływu kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - b) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,

- c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na członka Rady, który utracił mandat uprawniony organ statutowy, dokonuje wyboru innego członka na okres do końca kadencji Rady Nadzorczej.

§ 54

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania,
 - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 12) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 13) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym w formie regulaminu,
 - 14) uchwalanie Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie opłat za używanie lokali, rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 15) uchwalenie Regulaminu używania lokali i porządku domowego,
 - 16) uchwalenie Regulaminu Zarządu,
 - 17) podział Walnego Zgromadzenia na części i zaliczanie członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 18) ustalenie liczby członków Rady Nadzorczej, reprezentujących poszczególne części Walnego Zgromadzenia,
 - 19) wybór delegatów na Kongres Spółdzielczości.
2. Każdej części Walnego Zgromadzenia przydzielany jest co najmniej 1 mandat członka Rady Nadzorczej.
3. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni, wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 55

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca oraz Sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji, ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków organów Spółdzielni, czy jej służb etatowych.

§ 56

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności – Zastępca.

2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu, w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej, co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni z uwzględnieniem postanowień § 59 ust. 2 .
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej jej Prezydium oraz komisji, mogą uczestniczyć z głosem doradczym, członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 57

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie, o którym mowa w Ustawie o nominalnym wynagrodzeniu za pracę, tj.:
 - a) Przewodniczący Rady Nadzorczej – w wysokości 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w w/w ustawie,
 - b) pozostali członkowie Rady Nadzorczej – w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w w/w ustawie.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom organu nie przysługuje.

4.3 Zarząd

§ 58

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 59

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym Prezesa i dwóch Zastępców.
2. Członkowie Zarządu powinni posiadać niezbędne kwalifikacje, tj. odpowiednie wyższe wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej, a ponadto Prezes Zarządu powinien posiadać licencję zarządcy nieruchomości.
3. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga większości 2/3 głosów pełnego składu Rady Nadzorczej oraz pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 60

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego),
 - 6) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 7) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 10) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 11) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 12) udzielanie pełnomocnictw,
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i ustalanie porządku obrad,
 - 14) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 15) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 61

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w jego nieobecności – przez Zastępcę Prezesa.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określa Regulamin Zarządu, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 62

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni, osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

4.4 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 63

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności, Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji, członka (członków) Zarządu. W tym wypadku, członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji, stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne, przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod podjęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostaw.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, określonego w ust. 4, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd, w terminie 3 miesięcy, zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia, w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 64

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

§ 65

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 66

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

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

5.1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 67

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 Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku, stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka, uiszcza on opłaty, o których mowa w § 134 Statutu.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 68

1. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni, nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu, jeśli ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego, jeśli żadna z osób uprawnionych, o których mowa w art. 14 i 15 Ustawy nie wystąpiła z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania.
2. Przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek obowiązany jest uregulować zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i zwrócić koszty sądowe, poniesione przez Spółdzielnię, jeżeli takie występują.

§ 69

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku nowo budowanym, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie 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) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 70

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 warunków umowy, określonych w § 69 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub

ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 71

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy, zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku, deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie takiej umowy.

§ 72

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach, określonych w Ustawie.

§ 73

1. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, za 6 miesięcy.
2. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa stosuje się odpowiednio przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
4. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 74

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

§ 75

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 76

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 74, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 73 ust. 1 lub niedokonania czynności, o których mowa w § 75, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku, deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczności, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1-3 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 77

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 Spółdzielnię nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

5.2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 78

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością, jest nieważna.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiam Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 79

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

§ 80

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 spadkobierców.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 81

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 Ustawy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji, przepis art. 16 Ustawy z

dnia 24.06.1994. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem tym, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 82

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

§ 83

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do całego lub części lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 84

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, członek bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 85

Postanowienia niniejszego działu stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

5.3 Odrębna własność lokalu

§ 86

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

- 1) zobowiązanie 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, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych z tym, że w przypadku miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, nie określa się powierzchni w m² tylko ułamek udziału we współwłasności garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 87

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 87, 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 budowany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis § 9 ust. 1 pkt 6 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 88

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 warunków umowy,

określonych w § 86 pkt 1, 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 postanowią w umowie inaczej.

§ 89

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 90

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego, zawartego między członkiem a Spółdzielnią, 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 ubiegając się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka, uiszcza on opłaty, o których mowa w § 186 Statutu.

§ 91

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 92

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu, 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.

§ 93

Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym art. 1 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 94

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

§ 95

Przepisy § 89-94 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

5.4 Najem lokalu

§ 96

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
 - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,

- b) inne lokale mieszkalne uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1, członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
 3. Pierwszeństwo w wynajmie lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
 4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
 5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokali.

§ 97

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej, mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2001 r. nr 71, poz. 733 ze zm.).

§ 98

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu, przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie, zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego, zajmowanego na warunkach najmu, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, a także najemców pracowni, wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

6.1 Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych

§ 99

1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów, określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1, członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowobudowanych:
 - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - prawa odrębnej własności lokalu.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1, członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji, realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3, członek zawiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków, następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 100

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, może być przez Spółdzielnię zadysponowany zgodnie z art. 11 ust. 2 Ustawy na rzecz członka Spółdzielni, na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia, osób uprawnionych na podstawie art. 15 ust. 1 i 2 Ustawy.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni w wyniku przetargu, na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Pierwszeństwo w nabyciu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb

mieszaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające rynkowej wartości lokali.

4. Przez niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe należy rozumieć brak jakiegokolwiek tytułu prawnego do mieszkania (nie dotyczy umów najmu zawartych na podstawie kodeksu cywilnego) lub jego części, członka spółdzielni i jego współmałżonka. Członek, który ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe składa pisemne oświadczenie.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
6. Osoby, o których mowa w ust. 5 zawiadamiane są o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej w terminie, co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
7. W przypadku nie zgłoszenia się członków, Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu z osobą, która w przetargu zaoferowała najwyższą wysokość wkładu budowlanego.
8. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka, uiszcza on opłaty, o których mowa w § 134 Statutu.

§ 101

1. W wypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi na mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

7. ZASADY WNOŚZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

7.1 Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego

§ 102

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 103

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 66 pkt 1 i 2, dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji, dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,
 - b) ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, zawierającego:
 - a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - b) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - c) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - d) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - e) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie lokalu),
 - f) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (wskaźnik atrakcyjności).

§ 104

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku, zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym, nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej, w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 105

Członek, ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy, przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 106

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część, w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 107

Członek, ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w 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 jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 108

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część, w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

7.2 Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu wolnego w sensie prawnym

§ 109

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 76 Statutu, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 110

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 111

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu, określonej w wyniku przetargu.

§ 112

Członek, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu, ustalonej w wyniku przetargu.

7.3 Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 113

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni, związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalna kwota umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat za lokal, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa, następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 114

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie art. 15 Ustawy występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa, wartość rynkową określoną wg art. 11 ust. 2¹ i 2² Ustawy ustaloną na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym, w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 115

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należną osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu ustaloną wg art. 11 ust. 2¹ i 2² Ustawy. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość rynkowa lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje niezwłocznie po wpłacie kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.

§ 116

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu, potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony zaciągnięty kredyt 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, o którym mowa w art. 7 ust. 1 Ustawy. Jeżeli jednak wartość rynkowa lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa, następuje niezwłocznie po wpłacie kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.

8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

8.1 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 117

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu.
2. Zasady rozliczeń z tego tytułu określa Ustawa.

§ 118

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30.11.1995. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych, określanych w tej Ustawie.

§ 119

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 117 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 Ustawy oraz uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 120

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.

8.2 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni, przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu

§ 121

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu.
2. Zasady rozliczeń z tego tytułu określa Ustawa.

§ 122

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkami Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu w § 121 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 123

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.

8.3 Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 124

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasad, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
2. Zasady rozliczeń z tego tytułu określa Ustawa.

§ 125

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu, stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w § 124 Statutu, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17¹⁴ ust. 2 i 3 Ustawy.

§ 126

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 124 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

9.1 Postanowienia ogólne

§ 127

Spółdzielnia prowadzi działalność w interesie swoich członków, na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 128

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek, w tym z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki, wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 129

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne, zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej, określa Zakładowy Plan Kont, zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu wraz z wynikami badania, według zasad określonych Ustawą o rachunkowości oraz Prawem Spółdzielczym.
3. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego, dokonuje Rada Nadzorcza.

§ 130

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) fundusz remontowy,
 - e) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, z wyjątkiem funduszu wymienionego w ust. 1 lit e.

§ 131

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 132

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

- a) 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,
 - b) fundusz zasobowy Spółdzielni,
 - c) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.
3. Stratę bilansową Spółdzielni, pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z innych funduszy statutowych.
 4. Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 133

1. W przypadku likwidacji Spółdzielni, pozostały majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie Spółdzielni oraz byli członkowie Spółdzielni, uczestniczą w podziale funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni według stażu przynależności do Spółdzielni.

9.2 Zarządzanie nieruchomościami

§ 134

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą opłaty do Spółdzielni na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich nieruchomości, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali nie będący 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 lokalach, znajdujących się w budynkach położonych na terenie osiedla.
5. 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. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji, uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz nie będący członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów, zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 135

Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości, ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.

§ 136

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 134, jest ustalana na podstawie:
 - a) planu kosztów zarządzania nieruchomością,
 - b) Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki cieplnej, zużycia wody i odprowadzenia ścieków.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy

rozliczania tych kosztów, a także wysokości opłat za lokale, uchwała Rada Nadzorcza.

3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, powinien zawierać w szczególności:
 - a) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (np. w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie dla całości zasobów),
 - b) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (np. 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, wysokość udziału w nieruchomości, lokal),
 - c) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe),
 - d) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła oraz fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - e) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej,
 - f) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nie równorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - g) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.
 - h) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy wody, fizyczną jednostkę rozliczania tych kosztów oraz okresy rozliczeniowe.

§ 137

1. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w § 134, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór), podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Różnica między kosztami dostawy i odprowadzania ścieków do lokali, a przychodami z tego tytułu, podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali, po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 138

1. Opłaty, o których mowa w § 134, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Za opłaty, o których mowa w § 134, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nim w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych, pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 134, w terminach określonych w Ustawie. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
6. Od nie wpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
7. Członek nie może samowolnie zmieniać wysokości opłat, określonych w § 134, § 136 i nie może potrącać z tych opłat swoich należności od Spółdzielni.

§ 139

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki – przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz na prowadzenie

działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, w zakresie obciążającym członków.

10. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 140

Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.

§ 141

1. Statut niniejszy został uchwalony w dniu 07.06.2010. (Uchwałą nr 1/10 Zebrania Przedstawicieli Członków).
2. Zmiana Statutu następuje przez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych zapisów oraz przez uchwalanie jednolitego tekstu Statutu.
3. Statut i jego zmiany, obowiązują od daty zarejestrowania przez sąd.

**SEKRETARZ
ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW**

**PRZEWODNICZĄCY
ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW**



Sylwestrak-Gmelak Anna



Wyrykowski Stanisław


Sąd Rejonowy - Sąd Gospodarczy w Lubli.
XI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego.
stwierdza, że niniejszy odpis statutu zgodny jest z jego oryginałem
zachowanym w oknach Rej. 168.822

Lublin, dnia 16 WRZ 2010

Sekretarz
