



Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Władysława Orkana w Limanowej
ul. Jana Pawła II 19, 34-600 Limanowa

Statut

07 czerwca 2024

34-600 Limanowa ul. Jana Pawła II 19

Spis treści

I. Postanowienia ogólne	1
II. Członkowie Spółdzielni.....	2
A. Przyjmowanie w Poczet członków	2
B. Wkłady i udziały.....	3
C. Prawa i obowiązki członków	4
D. Ustanie członkostwa	5
E. Postępowanie wewnątrz spółdzielce	6
III. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych	7
A. Postanowienia ogólne	7
B. Budowa lokali.....	8
C. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni	9
D. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz dzierżawie	9
IV. Tytuły prawne do lokali	9
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Powstanie prawa	9
B. Wkład mieszkaniowy	10
C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	10
D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego	11
E. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	13
V. Prawo odrębnej własności lokalu.....	14
A. Umowa o budowę lokalu	14
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	15
C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	16
D. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu.....	16
VI. Gospodarka spółdzielni.....	17
A. Postanowienia ogólne	17
B. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	18
C. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali	19
D. Zasady korzystania z lokali	19
E. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali.....	20
VII. Organy spółdzielni	20
A. Postanowienia ogólne	20
B. Walne Zgromadzenie.....	21
C. Rada Nadzorcza	26
D. Zarząd.....	29
E. Zebrania osiedlowe.....	30
VIII. Postanowienia końcowe.....	30

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Władysława Orkana w Limanowej.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, zwanej dalej „UPS” (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 648 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej „USM” (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 438 z późn. zm.), postanowień innych ustaw i niniejszego Statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Limanowa.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych, stowarzyszeniach i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
4. Spółdzielnia składa się terytorialnie z osiedli:
 - 1) Piłsudskiego
 - 2) Centrum
 - 3) Działy

§ 3

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

§ 4

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. 68.20.Z.
2. Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie. 68.32.Z.
3. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. 68.10.Z.
4. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. 41.10.Z.
5. Wytwarzanie energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania. 35.30.Z.
6. Pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna. 93.30.Z.

§ 5

Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do zajmowanych w tych budynkach lokali,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność bądź współwłasność członków Spółdzielni,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność bądź współwłasność Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości,
- 7) nabywanie potrzebnych Spółdzielni terenów,
- 8) wydzierżawienie gruntów stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
- 9) prowadzenie zakładu produkcji pomocniczej, zakładu budowlano-remontowego i pogotowia technicznego,
- 10) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków i ich rodzin.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Przyjmowanie w poczet członków

§ 6

1. Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”:
 - 1) Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności”,
 - 2) Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
 - 3) Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 - 4) Przepis pkt. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu.
 - 5) Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w spółdzielni.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu, nie dłuższego niż 12 m-cy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających członkostwa w spółdzielni. Termin ten ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem spółdzielni z tytułu posiadanego prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób z których część jest członkiem spółdzielni z tytułu posiadania lokalu, a część nie jest członkiem stosuje się zasady o których mowa w ust. 2.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 7

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

§ 8

1. Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków spółdzielni składa deklarację w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W imieniu osoby fizycznej niemającej pełnej zdolności do czynności prawnych deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).
3. Deklaracja powinna zawierać:
 - imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
 - PESEL osoba fizyczna, NIP osoba prawna,
 - adres lokalu oraz stwierdzenie, jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy,
 - adres korespondencyjny,
 - dane kontaktowe: nr telefonu, email,
4. Przystępujący do spółdzielni w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu, składa nadto pisemny wniosek.

§ 9

1. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Zmiany danych zawartych w deklaracji powinny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający dane przewidziane w art. 30 Prawa Spółdzielczego. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 11

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd obowiązany jest podjąć w ciągu 1 m-ca od dnia złożenia deklaracji.
2. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia.
3. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa własności):
 - 1) Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentacji stwierdza powstanie członkostwa, podejmując stosowną decyzję.
 - 2) Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z datą nabycia tego prawa. Nabywca tego prawa winien niezwłocznie powiadomić o tym prawie Zarząd Spółdzielni.
 - 3) Jeżeli nabycie prawa o którym mowa w pkt. 2, nastąpiło przed 09-09-2017 r. nabywca spółdzielczego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni w dniu 09-09-2017 r.

B. Wkłady i udziały.

§ 12

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania, odrębnej własności lokalu, zobowiązana jest uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego zgodnie z zawartą umową.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach zadania w którym budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej danego zadania inwestycyjnego,
 - 2) ostatecznie – w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania na podstawie kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

§ 13

1. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:
 - 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji;
 - 2) sposób ewidencjonowania kosztów;

- 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są w budynku mieszkalnym;
 - 4) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów poszczególnych inwestycji i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych uchwała Rada Nadzorcza przed przystąpieniem do realizacji inwestycji.

§ 14

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

§ 15

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany odpowiadający całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Wysokość wkładu budowlanego i terminy wpłat określa zawarta umowa budowę lokalu.
3. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 16

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

C. Prawa i obowiązki członków

§ 17

1. Członkowi spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu, przepisów ustawy i prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.
2. Członek spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
 - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2) ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umów:
 - a) o budowę lokalu,
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
 - 3) ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
 - 4) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
 - 5) korzystania z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni osobiście, a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkające,
 - 6) zaznajomienia się z rejestrem członków,

- 7) otrzymania od spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
 - 8) brania czynnego udziału w życiu spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez spółdzielnię jej zadań i domagania się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy spółdzielni,
 - 9) dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i na drodze sądowej,
 - 10) zgłoszenia w trybie art. 8³ ust. 10 uosm projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia lub jego części,
 - 11) zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 uosm,
 - 12) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 3 uosm,
 - 13) korzystania z innych praw określonych w Statucie i ustawach.
3. 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.
 4. 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.
 5. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt. 7 powyżej, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada Nadzorcza w regulaminie.

§ 18

Członek jest obowiązany w szczególności:

- 1) stosować się do postanowień statutu i opartych na nim regulaminów -a w szczególności regulaminu porządku domowego - oraz uchwał organów spółdzielni,
- 2) regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez spółdzielnię,
- 3) zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,
- 4) zawiadamiać spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkających w lokalu,
- 5) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 6) zawiadomić spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni,
- 7) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
- 8) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 9) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni,
- 10) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
- 11) pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w umowie.

D. Ustanie członkostwa

§ 19

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu za wypowiedzeniem,
- 2) śmierci członka,
- 3) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 4) zbycie przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 5) wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

2. Ustanie członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) ustania osoby prawnej.
3. Ustanie członkostwa na skutek wypowiedzenia. Właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie winno być złożone na piśmie pod rygorem nieważności, okres wypowiedzenia wynosi 14 dni. Za dzień wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie terminu wypowiedzenia. Bieg terminu rozpoczyna się od następnego dnia złożenia wypowiedzenia.
4. Ustanie członkostwa w Spółdzielni następuje w przypadkach określonych w art.24¹ ust. 1 oraz art. 26 uosm.

§ 20

W terminie 3 m-cy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego 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 tego lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 21

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru sądowego.

§ 22

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.
2. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu jest zaleganie z opłatami o których mowa w art. 4 ust. 1 uosm nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem II instancji członek spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty. Przyczynami żądania procesu są:
 - 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 uosm. za 6 miesięcy.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków, albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu o którym mowa w ust. 2 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jest nieważna.

E. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze.

§ 23

1. Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Od uchwał Zarządu członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania uchwały. Jeżeli członek nie złoży odwołania w terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

§ 24

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.

2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 24 statutu i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.
3. Uchwały organów spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone bezpośrednio za potwierdzeniem odbioru lub przez pocztę za zwrotnym poświadczeniem odbioru.
4. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

§ 25

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w § 24 statutu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.
3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony, telefonicznie lub emaliowo o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 3 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
4. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił spółdzielni o zmianie adresu.
5. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

§ 26

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a spółdzielnią podjętej przez Radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone spółdzielni przynajmniej na 15 dni przed terminem Zebrania.

§ 27

1. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.
3. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym 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.

III. ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

A. Postanowienia ogólne

§ 28

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, spółdzielnia może:

- 1) budować lokale mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu,
- 2) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 3) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 4) zbywać na rzecz członków spółdzielni prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,
- 5) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,

B. Budowa lokali

§ 29

1. Podejmowanie przez spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uprzedniego zatwierdzenia ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno - użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

§ 30

Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorcza zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz sposób rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali.

§ 31

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 28 ppkt. 1 stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
4. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie tego budynku.

§ 32

1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 33

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać ponadto:
 - 1) zobowiązanie osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
 - 5) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 6) imienne oznaczenie osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
 - 7) terminy realizacji wnoszenia wpłat.
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, członek spółdzielni wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
3. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu,

i wymaga pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 34

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy osoba lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał następujących warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona:
 - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
 - 3) uchyla się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, spółdzielnia winna wyznaczyć osobie albo jego następcy prawnemu dodatkowy 10-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

C. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni

§ 35

1. Odzyskany przez Spółdzielnię w sensie prawnym lokal może być zadysponowany na warunkach odrębnej własności lokalu.
2. Tytuł prawny może być ustanowiony w drodze przetargu.
3. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Warunkiem określenia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

D. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz dzierżawie

§ 36

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiła spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno -użytkowe lub brak popytu.

§ 37

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Zasady najmu lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Powstanie prawa

§ 38

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni, albo członka spółdzielni i jego małżonka.
3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne i nie podlega egzekucji.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a spółdzielnią.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 39

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać postanowienia określone w § 33 statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 34 statutu.

B. Wkład mieszkaniowy

§ 40

1. Osoba ubiegająca 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.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.

§ 41

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osoby zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 42

1. Wnoszenie przez osobę zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, członek przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych osoby na poczet wkładu mieszkaniowego - określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 30 statutu.

C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 43

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 39, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą o której mowa w § 39, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o 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 od ustania członkostwa pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni na zasadach określonych w ust. 1-3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę o której mowa w § 39.

§ 44

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.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty o których mowa w art. 4 ust. 1 uosm.

§ 45

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

§ 46

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach o których mowa w art. 11 uosm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby o której mowa w art.10 uosm, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 uosm, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postanowieniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu orzekł sąd osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia o tym spółdzielni, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 uosm.

D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego

§ 47

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku o którym mowa w ust. 1, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
4. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa lub zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust 5.
5. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię z przyczyn określonych w § 34 ust. 2 statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia

wniesienia wkładu przez osobę, z którą zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 48

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części 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.

§ 49

1. Sposób rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi uzależniony jest od zaistnienia jednej z następujących przesłanek:
 - 1) w przypadku, gdy lokal mieszkalny, z którym związany jest rozliczany wkład mieszkaniowy, jest nadal użytkowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o to prawo na podstawie postanowień § 44-46 statutu, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w § 50-51 statutu. Dotyczy to w szczególności:
 - a) spadkobierców zmarłego małżonka, w wypadku, gdy współmałżonek, któremu przypadło prawo do lokalu nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego małżonka,
 - b) spadkobierców zmarłego członka spółdzielni, w wypadku, gdy osoba bliska zmarłego, na rzecz której ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego członka,
 - c) byłego członka spółdzielni, którego członkostwo wygasło na skutek wykluczenia lub wykreślenia ze spółdzielni, jeżeli na skutek wygaśnięcia prawa do lokalu, spółdzielnia ustanowiła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz jednej z osób bliskich byłego członka spółdzielni, o których mowa w § 46 ust. 1 statutu.
 - 2) w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do ubiegania się o to prawo w drodze pierwszeństwa albo wygaśnięcia roszczeń tych osób na skutek nie dokonania czynności przewidzianych w ustawie, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w § 35 ust. 2 i 3 statutu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji określonej w ust. 1 pkt 2, 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.
3. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 2, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 40 statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 85 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 50

1. W sytuacjach przewidzianych w § 49 ust. 1 pkt. 1 statutu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Zwrot wniesionych przez członka wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego następuje przez wypłacenie osobie uprawnionej kwoty odpowiadającej takiej części zwaloryzowanej wartości lokalu, jaką część (wyrażoną w %) początkowej (ewidencyjnej) wartości lokalu stanowi zaksięgowana (ewidencyjna) suma wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego, dokonanych przez członka do daty wygaśnięcia prawa do lokalu.
3. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.
4. W rozliczeniu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, nie uwzględnia się nie spłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu do którego wygasło lokatorskie prawo.

5. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższy od kwoty netto, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

§ 51

1. Rozliczenia, o którym mowa w § 50 Statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku po osobie, po której dziedziczą uprawnieni.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.

E. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 52

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 uosm. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie o nabyciu prawa.

§ 53

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

§ 54

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 33 pkt 2 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 55

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.
2. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 1, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, posiadającego takie same zadania i kompetencje, jak pełnomocnik.

§ 56

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 85 statutu, 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 lub osób z nim zamieszkających, spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 57

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 niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu -potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

§ 58

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

V. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

A. Umowa o budowę lokalu

§ 59

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna ustalać przeznaczenie budowanego lokalu i zawierać postanowienia określone w § 33 statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 34 statutu, a także w przypadku nie dotrzymania przez członka spółdzielni tych warunków umowy, bez spełnienia których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 60

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 59, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym, albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 61

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w § 33 i 59 statutu, 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, osoba jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 62

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 63

1. Wnoszenie przez osobę zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.

2. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez spółdzielnię, osoba zobowiązana jest do spłaty części kredytu przypadającego na jego lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu.
3. W sytuacjach, o których mowa w ust. 2, spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz osoby prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
4. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego - określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 30 statutu.

§ 64

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię z przyczyn określonych w § 34 ust. 2 statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez osobę, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu sześciu miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 65

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba z którą spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 64 ust. 1 statutu, do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 66

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

§ 67

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami posiadającymi lokale w obrębie danej nieruchomości, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w tej nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§ 68

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w § 85 statutu, 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, spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

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

§ 69

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w § 40 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem ust. 2
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 85 statutu
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 70

1. Wyliczone przez spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 69 ust. 1 statutu, członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 7 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 71

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 85 statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 72

Wyliczone przez spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 71 ust. 1 statutu, członek lub osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

D. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu

§ 73

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

A. Postanowienia ogólne.

§ 74

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 uosm.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 75

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 76

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni w wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy,
 - 2) fundusz zaliczek na wkład mieszkaniowy i budowlany,
 - 3) fundusz społeczno-kulturalny,
 - 4) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.
 - 5) fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów,
3. Fundusze własne, inne niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 pkt. 1-4, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 77

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 78

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:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków - w części dotyczącej pożytków z mienia spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
- 2) zwiększenie funduszu remontowego,
- 3) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
- 4) zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 79

1. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) funduszu udziałowego
 - 2) funduszu remontowego
 - 3) funduszu społeczno-kulturalnego
2. Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 80

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 81

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu spółdzielni na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego I części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

B. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 82

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zalicza się w szczególności:
 - 1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość
 - 2) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość, za wyjątkiem lokalu dla którego ustanowiono odrębną własność,
 - 3) koszty ubezpieczenia budynku,
 - 4) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i budynku,
 - 5) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 6) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
 - 7) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 8) koszty remontów i konserwacji budynku,
 - 9) koszty wywozu nieczystości,
 - 10) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
 - 11) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
 - 12) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
 - 13) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej.
2. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
 - 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
 - 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,

- 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo - usługowe,
 - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
 - 5) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
 - 6) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 83

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenie ścieków,
 - 3) koszty wywozu nieczystości,
 - 4) koszty remontów i konserwacji tego lokalu.
2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
 - 3) koszty wywozu nieczystości,
 - 4) koszty remontów i konserwacji,
 - 5) opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości obciążające tę nieruchomość,
 - 6) koszty ubezpieczenia budynku,
 - 7) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,
 - 8) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,
 - 9) koszty sprzątnięcia części wspólnych nieruchomości,
 - 10) koszty utrzymania terenów zielonych i dróg osiedlowych
3. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

§ 84

1. Ponoszone przez spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu spółdzielni. Podziału (przypisu) kosztów ogólnego zarządu spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
2. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni i osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może zawrzeć ze spółdzielnią umowę o odpłatne korzystanie z usług społeczno - kulturalnych i oświatowych.

C. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.

§ 85

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu - zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” - oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości.
2. Opłatę za używanie lokali dzieli się na opłatę eksploatacyjną i odpis na fundusz remontowy.
3. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzanego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
4. Opłaty i odpis na fundusz remontowy powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 – go każdego miesiąca.

D. Zasady korzystania z lokali

§ 86

1. Spółdzielnia obowiązana jest wydać lokal członkowi albo właścicielowi lokalu niebędącemu członkiem spółdzielni w stanie nadającym się do zamieszkania, chyba że osoba ta wyraziła na piśmie zgodę na wykończenie, adaptację lub remont lokalu we własnym zakresie.
2. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia działania urządzeń technicznych w budynku umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, kanalizacji, wody, gazu, wind, anten zbiorczych, oraz do utrzymania w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku, przeznaczonych do wspólnego użytku, a także otoczenia budynku.

§ 87

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu z nią terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni.

§ 88

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

E. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali

§ 89

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
 - 1) wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika, a w lokalach, w których nie ma licznika, do pierwszego zaworu,
 - 2) instalacji gazowej do licznika,
 - 3) instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem lokali, w których zainstalowane jest ogrzewanie etażowe,
 - 4) instalacji kanalizacyjnej ograniczonego jedynie do pionu kanalizacyjnego,
 - 5) instalacji elektrycznej do licznika,
2. Na mocy uchwały Rady Nadzorczej spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.

§ 90

Szczegółowe postanowienia, dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali oraz z dokonywaniem rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 91

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustaw.

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 92

1. Organami spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Zebrania osiedlowe,
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.

§ 93

1. W skład organów spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni.
2. Członek spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem spółdzielni.

§ 94

1. Członek organu spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w spółdzielni.
2. Członek organu spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są - z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 - do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe, a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom spółdzielni w ustawie, prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w statucie spółdzielni.

§ 95

Tryb zwoływania organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy dla tych organów.

B. WALNE ZGROMADZENIE.

§ 96

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka osoby prawnej.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. Każdy członek spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 97

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej spółdzielni.
- 2) Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów spółdzielni w tych sprawach.
- 3) Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 4) Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności spółdzielni.
- 5) Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 6) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 7) Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć.
- 8) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni.
- 9) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
- 10) Uchwalanie zmian statutu spółdzielni.
- 11) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 12) Wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz kandydata na Kongres Spółdzielczości.
- 13) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i ich zastępców
- 14) Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
- 15) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
- 16) Podejmowanie innych uchwał prawem przewidzianych dla Walnego Zgromadzenia.

§ 98

1. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 1200 członków, Walne Zgromadzenie dzieli się na części.
2. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.

§ 99

Jeżeli w porządku obrad części Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do organów samorządowych spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie spółdzielni na 21 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu spółdzielni w trybie § 102.

§ 100

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej oraz 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
6. Zarząd obowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenie Członków w przypadku zaistnienia sytuacji przewidzianej w § 114 ust. 2 statutu.

§ 101

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się na piśmie członków spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia przekazuje się na piśmie, poprzez obwieszczenie na klatkach schodowych, w siedzibie spółdzielni, na stronie internetowej oraz na adresy poczty elektronicznej podane przez członków.
4. Zawiadomienie zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany podanego adresu poczty elektronicznej ma moc prawną doręczenia.
5. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej oraz osobom prawnym, będącymi członkami spółdzielni.
6. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego I części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 102

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Poprawki muszą być wnoszone na piśmie.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
6. Uzupełniony porządek obrad Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 103

W Walnym Zgromadzeniu lub jego częściach członkowie spółdzielni, lub ustanowieni pełnomocnicy uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby mogące w myśl statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu - mogą zabierać głos jednakże bez prawa głosowania. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

§ 104

1. Walne Zgromadzenie lub jego części mogą podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i terminach określonych w § 101 i § 102 statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zebrania lub jego części.

§ 105

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane. Także w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
2. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość osób biorących udział w głosowaniu tj. liczba głosów „ZA” jest większa od liczby głosów „PRZECIW”, głosy „wstrzymujące się” nie są wliczone do wyniku z wyjątkiem § 113.
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których ustawa prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:

- 1) większości 3/4 głosów ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu dla uchwały w przedmiocie likwidacji spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
- 2) większości 2/3 głosów ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu dla uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia spółdzielni.
4. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej. Na wniosek 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części, głosowanie nad uchwałą odbywa się tajnie.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się metodą tradycyjną lub w formie elektronicznej, z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia i członków poszczególnych Komisji. Elektroniczne głosowanie może rozpocząć się dopiero po ukonstytuowaniu się Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
6. Elektroniczne głosowanie przeprowadza się przy wsparciu technicznym zatrudnionej przez Zarząd firmy zewnętrznej, zobowiązanej m.in. do niezbędnego instruktażu uczestników Walnego Zgromadzenia.
7. Zasady głosowania w formie elektronicznej są następujące:
 - 1) W głosowaniu jawnym członek spółdzielni otrzymuje urządzenie umożliwiające elektroniczne głosowanie i naciskając odpowiedni przycisk oddaje głos, w głosowaniu tajnym członek spółdzielni po otrzymaniu mandatu uprawniającego go do głosowania podchodzi do wyznaczonych stanowisk do głosowania, gdzie znajduje się urządzenie umożliwiające elektroniczne głosowanie zawierające przycisk „za”, „przeciw” i „wstrzymujący się”, z tym że głosy „wstrzymujące się” nie są wliczone do wyniku.
 - 2) Komisja Mandatowo-Skrutacyjna sprawdza czy każdy członek spółdzielni posiada możliwość oddania głosu w formie elektronicznego głosowania; Komisja współuczestniczy również w testowaniu urządzeń i w instruktażu członków do ich prawidłowego użycia w trakcie elektronicznego głosowania,
 - 3) głosowanie elektroniczne odbywa się poprzez naciśnięcie odpowiedniego przycisku „za”, „przeciw” lub „wstrzymującego się”,
 - 4) Komisja Mandatowo-Skrutacyjna na bieżąco kontroluje i ocenia prawidłowość elektronicznego głosowania,
 - 5) z każdego głosowania Komisja Mandatowo-Skrutacyjna sporządza protokół, który podpisują członkowie Komisji i przekazują go Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia, który odczytuje wyniki głosowania,
 - 6) w razie jakichkolwiek wątpliwości co do prawidłowości elektronicznego głosowania Komisja Mandatowo-Skrutacyjna zarządza powtórzenie głosowania za pomocą kart do głosowania.
8. W przypadku braku możliwości głosowania elektronicznego, przeprowadza się głosowania metodą tradycyjną, tryb postępowania jest następujący:
 - 1) głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez okazanie mandatu na wezwanie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”
 - 2) głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni. Uprawnieni do głosowania po wyczytaniu ich nazwiska przez Komisję Mandatowo-skrutacyjną otrzymują kartę do głosowania i podchodzą do wyznaczonych stanowisk zapewniających tajność głosowania celem oddania głosu. Głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania znak X w kratce odpowiednio przy wyrazie „ZA”, lub „PRZECIW”, lub „WSTRZYMUJĘ SIĘ”, z zastrzeżeniem § 113,
 - 3) Komisja Mandatowo-Skrutacyjna oblicza głosy, sporządza protokół i ogłasza wynik głosowania. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołu Komisji zawierającego wynik głosowania stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie Przewodniczącego jest odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.
9. Po odbyciu wszystkich części Walnych Zgromadzeń, Zarząd spółdzielni w obecności wszystkich przewodniczących części Walnych Zgromadzeń stwierdza która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą statutem ilość głosów i w związku z tym została przyjęta przez części Walnego Zgromadzenia oraz która z uchwał takiego warunku nie spełniła.
10. Posiedzenie Zarządu z udziałem przewodniczących części Walnego Zgromadzenia w celu zawartym w ust. 6 zwołuje się w ciągu 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
11. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie Zarząd informuje wszystkich członków na poprzez wywieszenie ich treści na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni w ciągu 14 od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 106

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy spółdzielni.

2. Członek spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia części powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia lub jego części w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 107

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
3. Do zadań Prezydium oprócz prowadzenia obrad, należy również przyjmowanie i porządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad oraz podjęcie decyzji o ich przegłosowaniu.
4. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisja mandatowo-skrutacyjna, w składzie co najmniej 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 i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał oraz sprawdzenie listy pełnomocnictw członków - osób fizycznych,
 - c) odczytanie listy pełnomocnictw,
 - d) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
 - e) przeprowadzanie tajnych wyborów do Rady Nadzorczej na podstawie sporządzonych kart wyborczych, obliczanie liczby członków, którym wydano karty do głosowania, liczenie kart wyjętych z urny, oraz ustalanie liczby niewykorzystanych kart do głosowania. Obliczanie oddanych głosów na poszczególnych kandydatów. Sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego,
 - f) przeprowadzenie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w ppkt. 1) lit e) oraz obliczanie głosów i ustalenie wyników głosowania,
 - g) sporządzanie protokołów z przeprowadzonych głosowań.
 - 2) Inne komisje w miarę potrzeb.
4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.
8. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
9. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
10. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 3 minut.

11. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
12. 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 Zgromadzenia odbiera mu głos.
13. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
14. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące: sposobu głosowania, głosowania bez dyskusji, zakończenia dyskusji, zamknięcia listy mówców, zarządzenia przerwy.
15. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy; jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
16. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
17. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.
18. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
19. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad 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.
20. Każda uchwała poddana głosowaniu w danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 108

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynku na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 109

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. 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.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium, które zbiera się w siedzibie Zarządu Spółdzielni w ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
7. W skład Kolegium wchodzi przewodniczący obrad (lub ich zastępcy) i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Kolegium wybiera ze swego grona przewodniczącego i zastępcę przewodniczącego. Kolegium na podstawie protokołów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, autoryzuje treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
8. Protokół z obrad Kolegium, autoryzującego treść podjętych uchwał oraz potwierdzającego, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują członkowie Kolegium biorący udział w jego posiedzeniu.
9. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

C. RADA NADZORCZA.

§ 110

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
3. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.
4. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
5. Członkowie Rady, z zastrzeżeniem postanowień ust. 6, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
6. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 14% minimalnego wynagrodzenia za pracę, a zastępca przewodniczącego Rady i sekretarz Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 12 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
7. Członkowi Rady, który nie bierze udziału w żadnym z odbywających się w danym miesiącu posiedzeń Rady lub jej Komisji, wynagrodzenie za ten miesiąc nie przysługuje.

§ 111

1. Rada Nadzorcza składa się z 6 do 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków spółdzielni. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
2. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o ilości członków Rady Nadzorczej na daną kadencję.
3. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni zgłaszają członkowie Spółdzielni obecni na danej części Walnego Zgromadzenia do przewodniczącego części Walnego Zgromadzenia uzasadniając odpowiednio każdą zgłoszoną kandydaturę.
4. Kandydatem może być jedynie członek Spółdzielni wchodzący w skład danej części Walnego Zgromadzenia.
5. Spośród zgłoszonych kandydatów mogą być brane pod uwagę jedynie te osoby, które wyraziły zgodę na kandydowanie.

§ 112

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami spółdzielni a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne Rady Nadzorczej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych będących członkami, o ile zostali zgłoszeni w trybie § 111 ust. 4 statutu.

§ 113

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Głosowanie odbywa się przy pomocy karty wyborczej na której umieszczone są nazwiska i imiona oraz nazwa osiedla w kolejności osób zgłoszonych na zebraniach osiedlowych, a następnie kandydatów zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu.
2. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez minimum jedną kadencję.
4. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej w pisemnym oświadczeniu wyrażają zgodę na kandydowanie, przekazują informacje dotyczące miejsca zamieszkania, wykształcenia, wykonywanego zawodu, pracy w organach samorządowych Spółdzielni oraz czy pozostają w sporze sądowym ze Spółdzielnią, czy zalegają z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych bądź prowadzą działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
5. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia w celu dokonania swojej prezentacji.

6. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący części Walnego Zgromadzenia ogłasza listę zgłoszonych kandydatów.
7. Listy te są poddawane pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Kandydaci do Rady Nadzorczej nie mogą być członkami Komisji Mandatowo -Skrutacyjnej.
9. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
10. Głosujący stawia znak X w kratce obok nazwiska kandydatów, na których głosuje.
11. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista zatwierdzona przez przewodniczącego części Walnego Zgromadzenia,
 - b) zniszczona w sposób uniemożliwiający ocenę integralności
 - c) karta wyborcza nie jest ostemplowana pieczęcią spółdzielni.
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, którzy uzyskali kolejno 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 oraz uchwale Walnego Zgromadzenia.
15. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, Kolegium lub Przewodniczący Walnego Zgromadzenia dokonuje wyboru w drodze losowania.

§ 114

1. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa spółdzielni,
 - 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - 4) zawarcia ze spółdzielnią umowy o pracę.
2. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 40% liczby mandatów członków Rady, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit określony w zdaniu poprzedzającym.
3. Wyboru członków Rady Nadzorczej na daną kadencję stwierdzają przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów komisji mandatowo-skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zgodnie z zapisami § 109 statutu.

§ 115

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola nad działalnością spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) nadzorowanie i kontrola sposobu przeprowadzania w spółdzielni postępowań o udzielenie zamówienia na wykonanie robót budowlanych lub usług przez wykonawców zewnętrznych,
 - c) nadzorowanie i kontrola organizowanych przez spółdzielnię przetargów na zbycie praw do lokalu,
 - d) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych - ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
 - e) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków.
3. Wybór biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego spółdzielni.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.
7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.

9. 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,
10. Wybór i odwołanie członków Zarządu,
11. Uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub jego części lub do kompetencji Zarządu.
12. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, oraz odpisów na fundusz remontowy i fundusz społeczno -kulturalny, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem gospodarczym.
13. podejmowanie uchwał w sprawie stawek opłat eksploatacyjnych.
14. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
15. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach statutu.
16. Ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 116

Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje ze swego grona członków stałej komisji rewizyjnej oraz powołuje inne komisje stałe lub czasowe.

§ 117

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium, w którego skład wchodzi: przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał Rady Nadzorczej oraz innych spraw organizacyjnych, zawiera jej regulamin rady Nadzorczej, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

D. ZARZĄD

§ 118

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał dotyczących powstania członkostwa w przypadku złożonej deklaracji,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych spółdzielni,
 - 3) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - 4) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
 - 5) zawieranie z członkami umów:
 - a) o budowę lokalu,
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu, d/o przeniesienie własności domów lub lokali,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
 - 7) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie jednostki wymaga uprzednio zgody Rady Nadzorczej,
 - 9) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów spółdzielni,
 - 10) odpisywanie na straty, o ile wartość straty nie przekracza 10-krotnej wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę,

§ 119

1. Zarząd składa się z dwóch lub więcej członków, w tym Prezesa Zarządu. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę. O liczebności Zarządu decyduje Rada Nadzorcza.
2. Prezes i członkowie Zarządu powoływani są w drodze konkursu lub wyboru.

3. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
4. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu z ważnych przyczyn, większością 2/3 głosów statutowego składu Rady Nadzorczej. Odwołanie członka Zarządu wymaga uzasadnienia. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Walne Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, nie wykonuje w tym okresie mandatu członka Rady Nadzorczej, a w szczególności nie korzysta z prawa głosu oraz z biernego i czynnego prawa wyborczego do organów Rady.

§ 120

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju i czynności szczególnych.

§ 121

1. Zarząd działa kolegiałnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegiałnych, trybu zwoływania posiedzeń i obradowania, warunków podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

E. Zebrania Osiedlowe

§ 122

1. W Zebraniu Osiedlowym uczestniczą członkowie Spółdzielni posiadający lokale na terenie objętym działaniem osiedla oraz przedstawiciele członków – osób prawnych, których lokale znajdują się na tym terenie, a także pełnomocnicy członków niemających zdolności do czynności prawnych lub członków z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych.
2. Zebranie Osiedlowe może obradować bez względu na liczbę obecnych na zebraniu członków danej grupy.
3. Do osiedla Piłsudskiego należą mieszkańcy ul. Piłsudskiego 49, 51, 68, 70, 74, 76, 78, 80 i 82.
4. Do osiedla Centrum należą mieszkańcy ul. Jana Pawła II 3; ul. Mari Konopnickiej 3 i 5; ul. ks. Ludwika Kowalskiego 5 i 7; ul. Zielona 2.
5. Do osiedla Działy należą mieszkańcy ul. Stanisława Moniuszki 14; ul. Franciszka Armińskiego 17; ul. Adama Mickiewicza 24; ul. Kochanowskiego 7, 9; ul. Zygmunta Augusta 1A i 2A.

§ 123

1. Zarząd zwołuje Zebrania Osiedlowe w razie potrzeby oraz przed każdym Walnym Zgromadzeniem.
2. Zarząd zwołuje także Zebranie Osiedlowe na pisemnie żądanie 1/10 członków posiadających uprawnienia określone w § 122 Statutu, Rady Nadzorczej w terminie 4 tygodni od dnia wniesienia żądania.
3. O terminie, miejscu i porządku obrad Zebrania Osiedlowego członkowie grupy zawiadamiani są w sposób następujący:
 - 1) członków zamieszkałych oraz członków, którym przysługują prawa do lokali na terenie Osiedla – przez umieszczenie ogłoszeń w poszczególnych budynkach, a w budynkach wiele klatkowych na każdej klatce schodowej,
 - 2) członków - osoby prawne – pisemnie lub na podane adresy poczty elektronicznej.

§ 124

1. Do uprawnień Zebrania Osiedlowego należy:
 - 1) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach,
 - 2) opiniowanie projektów planów gospodarczych i remontowych osiedla,

- 3) wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza w sprawach osiedla,
- 4) zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej
2. Zarząd Spółdzielni informuje o realizacji wniosków zgłoszonych na zebraniu osiedlowym poprzez wywieszenie odpowiedzi na klatkach schodowych osiedla.
3. W celu realizacji swoich uprawnień, Zebranie może wybrać ze swego grona przedstawicieli do reprezentowania interesów mieszkańców w kontaktach z organami Spółdzielni.
4. Zarząd Spółdzielni powinien poinformować Radę Nadzorczą o wnioskach zgłoszonych na zebraniach osiedlowych oraz o sposobie realizacji tych.

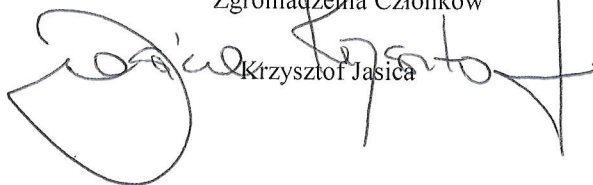
VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 125

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

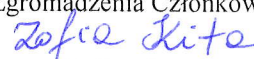
Statut niniejszy został uchwalony w dniu 07.06.2024r. przez Walne Zgromadzenie Członków i obowiązuje od dnia jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Sekretarz Walnego
Zgromadzenia Członków



Krzysztof Jasica

Przewodniczący Walnego
Zgromadzenia Członków



Zofia Kita