

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W SUSZU

Tekst jednolity zatwierdzony Uchwałą WZ Nr 1 z dnia 20.12.2018r.

Spis treści:

I. Postanowienia ogólne, cele i przedmiot działania Spółdzielni	- str. 2
II. Członkowie, ich prawa i obowiązki	- str. 3
III. Warunki przyjęcia na poczet członków, tryb postępowania	- str. 3
IV. Prawa i obowiązki członków	- str. 5
V. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	- str. 7
VI. Wpisowe, udziały i wkłady	- str. 8
VII. Tytuły prawne do lokali	- str. 10
VIII. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	- str. 14
IX. Rozliczanie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali	- str. 16
X. Zamiana lokali mieszkalnych i użytkowych w tym garaży	- str. 17
XI. Opłaty za użytkowanie lokali	- str. 18
XII. Ustanie członkostwa	- str. 20
XIII. Skutki ustania członkostwa	- str. 21
XIV. Garaże	- str. 24
XV. Najem lokali	- str. 24
XVI. Organy Spółdzielni	- str. 25
XVII. Gospodarka Spółdzielni	- str. 38
XVIII. Przepisy przejściowe i końcowe	- str. 39



I. POSTANOWIENIA OGÓLNE, CEL I PRZEDMIOT DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Suszu, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą na podstawie: Ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo Spółdzielcze /tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm./ zwana dalej Ustawą - Prawo Spółdzielcze, Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych /tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm./ zwana dalej Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy /tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm./ zwana dalej Ustawą o ochronie praw lokatorów oraz postanowień Statutu i innych Ustaw.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Susz ul. Piastowska 28.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta i gminy Susz.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

Spółdzielnia może być członkiem związków spółdzielczych.

§ 4

1. Celem działania Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdującej się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) dokonywanie zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy jej członkami /zamiana spółdzielcza/ lub między członkiem Spółdzielni a osobą posiadającą tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego,
 - 5) wynajmowanie lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni.
3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni nabytymi w myśl Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.
5. Przedmiot działalności Spółdzielni wg Polskiej Klasyfikacji Działalności obejmuje:
 - a) obsługę nieruchomości na własny rachunek / PKD 68 20 Z /
 - b) wynajem nieruchomości na własny rachunek / PKD 68 20 /
 - c) obsługę nieruchomości na zlecenie / PKD 68 32 /
6. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie i w tym celu:
 - 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe i garaże,
 - 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz zarządza nieruchomościami

stanowiącymi własność członków Spółdzielni lub powierzonymi w zarząd,

4) prowadzi działalność społeczno - kulturalną,

5) organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc,

6) prowadzi zakłady gospodarki pomocniczej, zakłady remontowo-budowlane i inne.

7. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni:

1) Spółdzielnia może w tym celu tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych,

2) Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa,

3) organem uprawnionym do podejmowania decyzji o prowadzeniu działalności gospodarczej i utworzenie lub przystąpienie do innych organizacji gospodarczych jest Walne Zgromadzenie. Szczególnie Spółdzielnia może tworzyć z tymi organizacjami Spółdzielnię osób prawnych, spółki handlowe i przystępować do nich.

II. CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"; lub

5) będąca założycielem spółdzielni, z tym, że członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielni nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

2. Osoba nie posiadająca zdolności do czynności prawnych lub posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych działa przez swojego przedstawiciela ustawowego lub ustanowionego przez Sąd.

3. 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.

4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z tym, że członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielni nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, dane dotyczące wkładów, jeżeli statut ich wnoszenie przewiduje, a także inne dane przewidziane w statucie. W formie pisemnej deklaruje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.

6. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

III. Warunki przyjęcia na poczet członka, tryb postępowania

§ 6

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. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
3. 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 wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 7

1. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w regulaminie przyjmowania w poczet członków, zawierania umów i zamiany mieszkań, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osobie spełniającej wymagania Statutu, a w szczególności:
 - 1) osobie, która nabyła odrębną własność lokalu wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi w drodze licytacji publicznej, licytacji prowadzonego przez Spółdzielnię przetargu lub umowy, w tym także spadkobiercy i zapisobiorcy,
 - 2) osobie, która miała wspólnie zamieszkać z byłym członkiem, którego członkostwo ustało w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
- 3/osobie, która nabyła w drodze umowy lub dziedziczenia ekspektatywę odrębnej własności lokalu wraz z wkładem budowlanym. Umowa nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w ust. 3 pkt 1 –3 Statutu powinna być podjęta w ciągu trzech miesięcy, a w pozostałych przypadkach w ciągu sześciu miesięcy od dnia złożenia deklaracji i pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
5. W razie odmownej decyzji w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno

być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 8

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na zbycie lokalu, zamieszczając ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni oraz publikując ogłoszenie w prasie lokalnej.

IV. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 9

1. Członek Spółdzielni ma prawo do pełnego korzystania z wszelkich świadczeń Spółdzielni w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej i kulturalnej, z zastrzeżeniem warunków wynikających ze Statutu i regulaminów wewnętrznych. W szczególności członkowi przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
- 5) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 6) prawo do najmu lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu,
- 7) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 8) prawo do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu stosownie do treści art. 42 ustawy – Prawo spółdzielcze,
- 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w Statucie i uchwał o zmianach wysokości opłat w sposób i terminach określonych w Statucie,
- 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 11) prawo do używania lokalu o statusie lokatorskim, własnościowym lub odrębnej własności lokalu, w tym do garażu na warunkach określonych w Statucie,
- 12) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
- 13) prawo zawierania umów o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 14) prawo do zawierania umów o budowę oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub garażu,
- 15) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
- 16) prawo do przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
- 17) uzyskania w drodze umowy jednego lub więcej praw do lokalu,
- 18) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia, oraz zamieszczania w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 19) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,

- 20) prawo do wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie lokalu bądź jego części bez zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 21) prawo do przeglądania rejestru członków,
- 22) prawo żądania zawarcia umowy:
- a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
- 24) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 25) korzystania z innych praw określonych w Statucie,
- 26) prawo do pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej służącej pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w częściach przekraczających te wydatki - prawo do ich części proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej,
- 27) prawo do pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 8 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa zarząd spółdzielni.
3. Członek jest obowiązany:
- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
 - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, albo zaliczkę na wkład budowlany,
 - 4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadających na jego lokal, eksploatację stanowiących utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
 - 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 - 7) utrzymywać posiadany lokal w należyтым stanie technicznym, zgodnie z przeznaczeniem,
 - 8) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym,
 - 9) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 10) na żądanie administracji umożliwić wstęp do lokalu o ile jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, przeglądu technicznego, usunięcia awarii, a także wyposażenia budynku lub jego części w dodatkowe instalacje,
 - 11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 12) uiszczać terminowo wymagane należności na pokrycie kosztów eksploatacyjnych i spłat kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w Statucie,
 - 13) uzyskać zgodę Spółdzielni na prowadzenie uciążliwej dla innych lokatorów działalności gospodarczej w zajmowanym lokalu mieszkalnym,
 - 14) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni w przypadku zamiaru dokonywania przebudowy pierwotnego układu ścian i instalacji oraz realizować je zgodnie z podanymi warunkami technicznymi i przy nadzorze technicznym,
 - 15) zawiadomić Spółdzielnię, w formie oświadczenia, o liczbie osób przebywających w lokalu mieszkalnym, jak również dokonać aktualizacji tego oświadczenia w szczególności w przypadku zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu,
 - 16) po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy.
4. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
5. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli

naruszałyby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 10

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający dane określone w art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze oraz wysokość zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 59 Statutu.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 11

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 12

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia jej doręczenia wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, na co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli spóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Odwołania w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego składa się za pośrednictwem Zarządu Spółdzielni. Data wpływu odwołania jest przyjęta jako data złożenia odwołania.
8. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub jego niepodjęcie ma moc prawną doręczenia.

§ 13

1. W przypadku wniesienia przez członków odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

VI. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY

§ 14

Członek Spółdzielni nie wnosi wpisowego i udziału.

§ 15

Wkłady związane z prawem do lokali.

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomoc ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni 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 ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przez koszty budowy lokalu, o których mowa w ust. 1 i 2 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przydzielony członkowi lokal.
4. Wkład mieszkaniowy członek zobowiązany jest wnieść w całości przed zamieszkaniem w przydzielonym mu lokalu mieszkalnym. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu mieszkalnego, członek zobowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na ten lokal. Wkład budowlany może być wniesiony również w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.
5. Wysokość wkładu mieszkaniowego, budowlanego i zaliczki na wkład budowlany oraz terminy dokonywania opłat określa Zarząd Spółdzielni.
6. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty, o których mowa w ust. 5 stają się natychmiast wymagalne.
7. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny lub spadku na rzecz małżonka, wstępnych, zstępnych i rodzeństwa /także małżonka/ oraz w wypadku wyrażenia zgody przez Zarząd na zbycie własnościowego prawa do lokalu bez zmiany warunków spłaty wkładu budowlanego. W tych przypadkach spadkobierca i obdarowany zobowiązany jest do wpłaty na zasadach ustalonych dla spadkodawcy i darczyńcy.
8. Wkładem garażowym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie kosztów budowy przypadających na jego garaż.
9. Jeżeli wskutek nie wniesienia przez członka Spółdzielni w terminie wymaganych wpłat na wkład, a Spółdzielnia zaciągnęła kredyt na realizację lokalu – członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

§ 16

Wkłady mieszkaniowe

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu.
 - 1) Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - b) ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie ustanowienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię,
 - 2) Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej /kosztu budowy/ poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminów finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających m.in.:
 - a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów

budowy lokalu,

b) określenia rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,

c) określenie, które koszty mają być wspólne dla dwóch i więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi /np., w stosunku do powierzchni użytkowej kubatury czy wielkości kosztów bezpośrednich/,

d) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkańca /np. wyposażenie/,

e) dopuszczalność różnicowania kosztów z tytułu atrakcyjności.

3) Regulamin, o którym mowa w ust. 3 pkt 2 jest uchwalony przez Radę Nadzorczą i stanowi załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami,

4) Wstępne ustalenia kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów ich wnoszenia lub wysokości i terminów wnoszenia przez członków zaliczenia w poczet wymaganego wkładu,

5) Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały,

6) Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty w wysokości i na zasadach określonych w umowie kredytowej, jeżeli Spółdzielnia uzyskała środki z kredytu na realizację zadania. W tym wypadku członek ponosi pełne ryzyko związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

4. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust.¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcia umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust.¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust.¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

7. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca wniesiony wkład lub jego wniesioną część osobie uprawnionej w wysokości określonej w ust. 4 w terminie 7 dni od rozwiązania umowy.

8. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład lub jego część w wysokości określonej w ust. 4 w terminie 7 dni od dokonania wpłaty wkładu lub jego części przez następnego członka Spółdzielni, z którym Spółdzielnia zawarze umowę o budowę lokalu.

9. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej do rozwiązania umowy, o której mowa w ust. 4 oraz do pokrycia pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

10. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

11. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy

w wysokości, o której mowa w art. 11 ust. 2⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 17

Wkłady budowlane

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 17 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

VII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 18

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

1. Ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych.
3. Wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne.
4. Wynajmować członkom lub innym osobom lokale użytkowe będące we władaniu Spółdzielni.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 19

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa o Spółdzielnię umowy. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) inne postanowienia określone w statucie.
5. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
6. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do obojga małżonków. Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ma należeć do obojga małżonków i oboje są członkami Spółdzielni - umowa powinna być zawarta na rzecz obojga małżonków.
9. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
10. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
11. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
12. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 20

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

§ 21

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 22

1. Umowa o budowę lokalu, o której mowa w § 21 ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, o której mowa w ust. 1, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał tych warunków umowy, określonych w ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione. Za „poważnie utrudnione” realizowanie zadania inwestycyjnego uważa się niemożliwość wywiązania się przez Spółdzielnię z zobowiązań finansowych umowy o wykonanie robót z wykonawcą.
- 3 Wypowiedzenie umowy, o której mowa w ust. 1 może nastąpić na trzy miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 23

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, a członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 24

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz niezwłocznie przesyła Spółdzielni.
4. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne chyba, że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
5. 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, ale bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 25

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których założone są oddzielne księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 26

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.

§ 27

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba, że nabywcą jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

Odrębna własność lokalu.

§ 28

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

5) inne postanowienia określone w statucie.

2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

3. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlany albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

4. Przepis § 29 ust. 5 i ust. 6 Statutu zdanie drugie stosuje się odpowiednio. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

5. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni (osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu) lub Spółdzielnię. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni (osoba ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu) lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy określonych w Statucie, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

6. Za „poważnie utrudnione” realizowanie zadania inwestycyjnego uważa się niemożliwość wywiązania się przez Spółdzielnię z zobowiązań finansowych umowy o wykonanie robót z Wykonawcą. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 29

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka (osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu) odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią, najpóźniej w terminie 2 miesięcy po wybudowaniu tego lokalu, a jeśli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia się takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni (osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu), które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

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

4. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa umowa. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokalu, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowienia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 30

1. W zakresie nieuregulowanym w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali / tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z póź.zm./ zwaną dalej Ustawą o własności lokali z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 2 – 5.

2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

3. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właściciele lokali jest wykonywany przez Spółdzielnię, jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy o własności lokali.

4. Uchwałę o zwiększeniu obciążenia lokali użytkowych z tytułu ponoszenia kosztów na utrzymanie nieruchomości wspólnej, w myśl Ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej

5. W odniesieniu do właścicieli lokali z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, o którym mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

VIII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 31

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 32

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 33

Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka Spółdzielni wnioskującego o przeniesienie własności lokalu o zasadach, trybie i terminie rozpatrzenia wniosku.

§ 34

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 31 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.

§ 35

Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

§ 36

Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 37

W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w § 36 Statutu nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesieniu własności lokalu.

§ 38

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 32, 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.

§ 39

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 40

Koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym poniesione przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu na członka spółdzielni obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 41

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

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka Spółdzielni:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 21 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 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 innych środków
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 59 Statutu.

§ 42

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy Państwa w płacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 43

W wypadku przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez Spółdzielnię do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2017 r. poz. 650 i 1529).

§ 44

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności w odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 59 Statutu.

§ 45

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 44 Statutu, 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 spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 46

Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 47

Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

§ 48

Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 49

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu lub we własności domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2018r. poz. 1916).

§ 50

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 pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu i po dokonaniu przez nią:

- 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 51

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 50 Statutu, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 52

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 50 Statutu, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

IX. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALI

§ 53

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków z własnych środków na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacji.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe czy budowlane. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu, wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustaleniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu, płatności wymagane od użytkowników lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.
5. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych lub stanowiących odrębną własność zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.
6. W przypadku, gdy lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wraz z wyposażeniem dodatkowym przekazany jest Spółdzielni, Spółdzielnia wypłaca członkowi wartość rynkową prawa do lokalu, które obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie dodatkowe, jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym.

§ 54

Naprawy wewnątrz lokali.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowych, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej do urządzeń pomiarowych zlokalizowanych wewnątrz lokali.
2. Walne Zgromadzenie Członków może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres w ust. 1 uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.
3. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw i wymian wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawy i wymianę posadzek, powierzchni podłóg, w tym paneli podłogowych, terakoty i innych materiałów użytych do wykończenia powierzchni podłóg,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy i wymianę urządzeń techniczno – sanitarnych,
 - 4) naprawę i wymianę grzejników wraz z termoregulatorami,
 - 5) naprawy i wymianę przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 6) naprawy i wymianę instalacji elektrycznych od włącznika głównego zlokalizowanego wewnątrz lokalu,
 - 7) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 8) wymianę oraz utrzymanie w należytym stanie technicznym drzwi i okien,
 - 9) naprawy związane z właściwym utrzymaniem balkonów, tj. naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów, naprawę posadzek balkonowych oraz balustrad.
4. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczona do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

X. ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH W TYM GARAŻY

§ 55

1. Spółdzielnia po wniesieniu opłaty rejestracyjnej, rejestruje wnioski o zamianę mieszkań złożone przez członków nie mających partnerów do zamiany oraz w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin /zamiana spółdzielcza/. Rejestr wniosków o zamianę, za zgodą członków zaewidencjonowanych w rejestrze może być udostępniony

innym osobom zainteresowanym zamianą.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi Statutu. Powyższa zamiana wymaga zgody zarządców mieszkań.

3. Realizacja zamiany mieszkań o statusie lokatorskim obejmuje również wymianę dotychczas zajmowanych mieszkań między członkami i zawarcie stosownych umów ze Spółdzielnią. Decyzje w sprawie zamiany mieszkań podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek zainteresowanych stron.

§ 56

Zamiana spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego (garażu) i odrębnej własności lokalu użytkowego (garażu) wymaga formy aktu notarialnego.

§ 57

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 58

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

XI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 59

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczenie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.

3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.

5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są

z przychodów z działalności, której lokale te służą.

7. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu. Od chwili wydania tym osobom lokali uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 – 4.

8. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1- 5 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomościami, koszty dostaw energii cieplnej /na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody/, dostawy gazu, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, domofonów, wieczystego użytkowania oraz odpisy na fundusz remontowy, społeczno-kulturalny i inne fundusze Spółdzielni objęte regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

9. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 4 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

10. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź w budynkach stanowiących odrębną /wydzieloną/ nieruchomość.

11. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 7 zalicza się w szczególności:

- 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
- 2) odsetki ustawowe, umowne i od należności publiczno - prawnych.

12. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1- 4 ustalane są na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 60

1. Decyzje o wysokości opłat, o których mowa w § 59 Statutu podejmuje Zarząd po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej - na podstawie planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi lub rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Regulamin ten powinien m.in. określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu, w odniesieniu do niektórych elementów kosztów liczba osób zamieszkałych w lokalu, a w przypadku dostaw ciepła i wody - wskazania urządzeń pomiarowych.

4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 61

1. Członek zamierzający przekazać lokal Spółdzielni zobowiązany jest do zawiadomienia administracji Spółdzielni, przynajmniej 14 dni przed planowanym zdaniem lokalu.

2. Obowiązek uiszczania opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu mieszkalnego, a ustaje po 14 dniach od przekazania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy do dyspozycji Spółdzielni, nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe, a w przypadku konieczności wymiany urządzeń sanitarnych, wykonania naprawy tynku, prac malarskich lub wymiany materiałów podłogowych - ustaje po upływie 30 dni.

3. Obowiązek uiszczenia opłat nie może ustać przed wygaśnięciem prawa do lokalu. W przypadku, gdy członek przed wygaśnięciem prawa do lokalu przekaże mieszkanie do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy na w/w cięży obowiązek uiszczenia opłat za używanie lokalu do dnia wygaśnięcia prawa do lokalu.

4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.

5. Za opłaty, o których mowa w § 59 Statutu, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące

w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu mieszkalnego.

§ 62

1. Opłaty, o których mowa w § 59 Statutu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 10- go każdego miesiąca. Za opóźnienie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 63

Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

XII. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 64

Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 65

Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 241 ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

§ 66

Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 67

Członkostwo w Spółdzielni ustaje także na skutek:

- 1) wystąpienia ze Spółdzielni osoby będącej założycielem spółdzielni oraz właścicielem lokalu będący członkiem spółdzielni,
- 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,

§ 68

1. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właścicielem lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić

z niej za wypowiedzeniem w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

3. Z datę wystąpienia osoby, o której mowa w ust.1, ze Spółdzielni uważa się następnym dniem po upływie okresu wypowiedzenia.

4. Na wniosek osoby, o której mowa w ust.1, okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.

§ 69

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobą prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

XIII. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

§ 70

Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawo swoje wywodzą od członka obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 71

Z chwilą śmierci jednego z małżonków, lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu. –

§ 72

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, osobom bliskim przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w w/w art. 10, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

§ 73

Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni w terminie roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, Sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. Pełnomocnik /przedstawiciel/ uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

3. W razie śmierci jednego z współmałżonków, którym wspólnie przysługiwało prawo do lokalu, postanowienie ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

§ 74

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 75

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

§ 76

Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w § 74, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy od dnia nabycia prawa.

§ 77

Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego członek Spółdzielni oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 78

Rozliczenia z tytułu wkładów w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaka spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa § 21 ust. 1 pkt 1 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 § 59 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 79

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 72 Statutu występują osoby uprawnione, spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu oraz pisemna zgoda osoby uzyskującej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, na dokonanie wypłaty pomimo nieopráóżnienia lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 80

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zmiany mieszkania spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części

zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 81

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

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

§ 82

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, o którym mowa w art. 7 ust. 1 usm. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 83

Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercą zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziału - na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu,
- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego - na dzień ustania członkostwa /wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu/,
- 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 4) z tytułu wpłaconych zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - na dzień ustania członkostwa.

§ 84

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

- 1) z tytułu udziału - po sporządzeniu bilansu za rok kalendarzowy, w którym członkostwo wygaśnięto,
- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu z zastrzeżeniem zawarcia przez Spółdzielnię umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, do którego prawo do lokalu wygaśnięto, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
- 3) z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa z zastrzeżeniem zawarcia przez Spółdzielnię prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, do którego prawo wygaśnięto, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
- 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - na dzień ustania członkostwa.

2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt 1, 2 i 3 przed upływem jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu

osoby, które prawa swoje wywodzą od członka i przekazaniu lokalu Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy.

XIV. GARAŻE

§ 85

1. Spółdzielnia może budować garaże i oddawać je w użytkowanie:
 - 1) członkom na zasadzie prawa odrębnej własności,
 - 2) członkom lub innym osobom na zasadzie najmu.
2. Przed otrzymaniem garażu członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni wkład garażowy lub kaucję w zależności od tego, na jakich zasadach będzie korzystać z garażu. Formy, wysokość i terminy wpłat określa Zarząd Spółdzielni.
3. Warunki korzystania z garażu, finansowania jego budowy oraz rozliczeń z tego tytułu określa umowa o budowę garażu, którą Spółdzielnia powinna zawrzeć z członkiem na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
4. Umowa najmu powinna być zawarta na piśmie i uwzględniać postanowienia Statutu oraz regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Umowa musi w szczególności określać:
 - 1) warunki korzystania z garażu na zasadach najmu,
 - 2) wysokość kaucji,
 - 3) warunki przekazania Spółdzielni garażu i zwrotu kaucji.
5. Do istniejących w dniu wejścia w życie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielczych praw do garażu odpowiednie zastosowanie mają przepisy dotyczące własnościowego prawa do garażu.

§ 86

1. Spółdzielcze prawo do garażu może przysługiwać członkowi - osobie fizycznej lub prawnej i nie jest ono związane z prawem do lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
2. Spółdzielcze prawo do garażu jest zbywalne, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do spółdzielczego prawa do garażu odpowiednie zastosowania mają przepisy dotyczące własnościowego prawa do lokalu.

§ 87

Garaż może być używany wyłącznie do przechowywania pojazdu mechanicznego.

§ 88

1. Spółdzielcze prawo do garażu wygasa w terminie 6 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do garażu, członek jest obowiązany opróżnić garaż i przekazać Spółdzielni.
3. Po opróżnieniu garażu i przekazaniu do Spółdzielni w stanie wolnym, Spółdzielnia zwraca członkowi lub uprawnionym spadkobiercom wartość rynkową garażu ustaloną na zasadach określonych w art. 17¹¹ w zw. z art. 17¹⁹ ustawy.
4. Członek uzyskujący spółdzielcze prawo do garażu wnosi wkład garażowy w kwocie wypłaconej poprzednikowi pod warunkiem, że pomiędzy wygaśnięciem spółdzielczego prawa do garażu poprzedniego użytkownika, a ponownym ustanowieniem prawa do tego garażu nie nastąpiły istotne zmiany rzutujące na wartość garażu. Jeżeli zmiany takie miały miejsce to członek obejmujący ten garaż wnosi wkład obliczony od aktualnej wartości garażu ustalonej przez rzeczoznawcę.

XV. NAJEM LOKALI

§ 89

Spółdzielnia może wynajmować członkom i innym osobom lokale mieszkalne w budynkach:

- 1) wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię z przeznaczeniem na wynajem,
- 2) wybudowanych przez Spółdzielnię, na które nie zostały zawarte umowy o budowę lokalu.

§ 90

Pierwszeństwo najmu ma członek Spółdzielni.

§ 91

Członek może być najemcą lokalu mieszkalnego, o ile on i współmałżonek nie posiada innego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

§ 92

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu lub wyboru ofert przeprowadzonego według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych określone są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

§ 93

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem należności z tytułu najmu lokalu i urządzeń w nim znajdujących się /kaucja/.
2. Szczegółowe zasady zawierania umów, obowiązek wnoszenia kaucji i innych opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 94

Opłaty za najem lokali mieszkalnych nie mogą być niższe niż opłaty, jakie wnosiliby członkowie Spółdzielni, którym przysługiwałoby spółdzielcze prawo do lokalu.

§ 95

W zakresie wynajmowania lokali mieszkalnych, w sprawach nieuregulowanych w Statucie, regulaminie i Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, do najmu lokali mają zastosowanie przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów i przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 96

Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

XVII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 97

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorczą,
 - 3) Zarząd.
2. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
3. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 osób, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
4. Wyboru do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 2 - 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także z głosowaniu tajnym.
5. Uchwały organów podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba, że Ustawa lub Statut stanowią inaczej.
6. Przy obliczaniu zwykłej większości głosów w podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni z wyjątkiem Walnego Zgromadzenia oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

8. Członkowie mogą działać w organach Spółdzielni tylko osobiście, z tym, że członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub ubezwłasnowolnieni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swych przedstawicieli ustawowych a członkowie osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.

9. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

Walne Zgromadzenie.

§ 98

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze,
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r, o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) statutu Spółdzielni.

§ 99

Walne Zgromadzenie jako najwyższy organ Spółdzielni realizuje zadania określone w ustawie prawo spółdzielcze i odpowiednich postanowieniach Statutu Spółdzielni oraz reprezentuje gospodarcze i społeczno – wychowawcze interesy ogółu członków Spółdzielni.

§ 100

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w walnym Zgromadzeniu przez swych przedstawicieli ustawowych. Przedstawiciel ustawy członka nie mającego zdolności do czynności prawnych lub członka ograniczoną zdolnością do czynności prawnych nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. Głos decydujący na Walnym Zgromadzeniu przysługuje członkom Spółdzielni lub ustanowionemu przedstawicielowi prawnemu. Osobom nie będącym członkami, a biorącym udział w Walnym Zgromadzeniu przysługuje głos doradczy.

§ 101

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,

- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w tym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 102

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
5. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 103

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania:
 - 1) członkowie Spółdzielni,
 - 2) związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 3) Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie przekazuje się listem poleconym lub dostarcza się je wszystkim członkom spółdzielni za pokwitowaniem odbioru.
4. Materiały sprawozdawcze Spółdzielni na Walne Zgromadzenie powinny być wyłożone w biurze Spółdzielni na 14 dni przed planowanym Zebraniem oraz na Sali obrad w dniu Zebrania.

§ 104

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać : Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na

klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 105

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 103 Statutu.
2. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
6. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 3) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni,
 - 4) 3/4 głosów dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni.
7. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.

§ 106

Tryb podejmowania uchwał i głosowania nad wnioskami:

1. Każdy -członek spółdzielni ma jeden głos i głosuje osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia są ważne, jeżeli zostało ono zwołane zgodnie ze Statutem, a uchwały dotyczą spraw objętych ustalonym w trybie przewidzianym w Statucie i przyjętym przez Walne Zgromadzenie porządkiem obrad.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia, z wyjątkiem wyborów, zapadają w głosowaniu jawnym przez podniesienie ręki.
4. Głosowanie jawne nad wnioskami przeprowadza się po dyskusji i wysłuchaniu wyjaśnień oraz z zachowaniem zasady pierwszeństwa w głosowaniu dla wniosków najdalej idących. Ewentualne poprawki do wniosku poddaje się pod głosowanie przed głosowaniem nad całym wnioskiem.
5. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący Walnego Zgromadzenia każdorazowo informuje, które projekty uchwał lub wnioski zamierza poddać pod głosowanie i w jakiej kolejności.
6. W głosowaniu oblicza się liczbę głosów „za” i „przeciw”. Wynik głosowania ustala i ogłasza Przewodniczący obrad. Do obliczania głosów Przewodniczący może włączyć Zastępcę i Sekretarza Walnego Zgromadzenia.

§ 107

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inne upoważniony członek Rady, który przeprowadza wybory na przewodniczącego Walnego, a następnie przekazuje dalsze prowadzenie obrad wybranemu przewodniczącemu.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie : przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Przewodniczący Walnego kieruje jego obradami a w szczególności:
 - a) zapoznaje członków z porządkiem obrad oraz poddaje pod głosowanie,
 - b) przeprowadza wybory zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza Walnego oraz zaprasza ich do Prezydium,
 - c) zapoznaje przedstawicieli z trybem postępowania w sprawie przyjęcia protokołu z poprzedniego zebrania,
 - d) przeprowadza wybory składów komisji,
 - e) prowadzi obrady zgodnie z ustalonym porządkiem obrad, udziela głosu składającemu sprawozdanie, przedstawiającym informacje, wyjaśnienia i projekty uchwał,
 - f) otwiera i zamyka dyskusje, udziela głosu oraz zwraca uwagę przemawiający, jeżeli odbiegają od zagadnień

będących przedmiotem dyskusji lub przekraczają ustalony czas wstąpienia,

g) udziela głosu poza kolejnością w sprawach formalnych, do których zalicza się wnioski dotyczące:

- zmiany kolejności rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad,
- głosowania bez dyskusji,
- ograniczenia czasu przemówień,
- zarządzenia przerwy,
- głosowania nad całością lub częścią wniosku,

h) poddaje pod głosowanie wnioski i projekty uchwał.

§ 108

Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większość głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:

1. Komisję mandatowo - skrutacyjną, w składzie 3 osób.

2. Do zadań komisji należy: sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych, sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał, dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.

3. Komisję wyborczą, w składzie 3 osób.

4. Do zadań komisji należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości (Komisja jest wybierana gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej).

5. Komisję wnioskową w składzie 3 osób.

Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:

a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,

b) na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.

4. Inne komisje w miarę potrzeby.

5. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

6. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

7. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.

8. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

9. W pracach Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie rady Nadzorczej i Zarządu oraz wskazani przez Zarząd pracownicy Spółdzielni.

§ 109

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.

2. Zgłoszenie do dyskusji dokonywane jest poprzez podniesienie ręki. Zgłaszający wolę zabrania głosu powinien podać imię i nazwisko oraz temat wypowiedzi.

3. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

4. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.

5. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.

6. Przewodniczący 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.

7. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

8. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:

1) sposobu głosowania,

- 2) głosowania bez dyskusji,
 - 3) zakończenia dyskusji,
 - 4) zamknięcia listy mówców,
 - 5) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
 - 6) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskiem w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 110

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 111

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad.
2. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanego Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 103 Statutu dokończenia przerwonego Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 112

Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 113

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 114

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz Wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą, a Spółdzielnię, w której nie powołuje się Rady Nadzorczej, pełnomocnik ustanowiony przez Walne Zgromadzenie. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 115

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza.

§ 116

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 117

1. Rada Nadzorcza składa się z siedmiu osób wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.

2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 118

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 7 spośród członków Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 117 ust. 2.

2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 117 ust. 2 Statutu.

4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni- Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

6. Ustupujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.

7. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu. Kandydaci do rady powinni wyrazić zgodę na kandydowanie.

8. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:

1) imienia i nazwiska kandydata,

2) imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.

9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:

1) zatrudnienia,

2) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,

3) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,

4) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,

5) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.

10. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.

11. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 9.

12. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na

kandydowanie. Listy proponowanych kandydatów do rady zatwierdza Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym.

13. Ilość podanych kandydatów musi przekraczać przynajmniej o jedną kandydaturę więcej od wymaganego składu Rady Nadzorczej.

14. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

15. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczane nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

16. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.

17. Głos jest nieważny, jeżeli:

1) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,

2) karta wyborcza jest przekreślona,

3) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w radzie Nadzorczej.

16. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.

17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.

18. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

19. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekroczyć liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.

§ 119

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 103 Statutu, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem § 104 ust. 2 Statutu.

§ 120

Postanowienia § 118 Statutu mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 121

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana, a kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady na Walnym Zgromadzeniu w 3 roku kalendarzowym po wyborze ustępującej Rady Nadzorczej.

§ 122

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru w głosowaniu tajnym,

2) zrzeczenie się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,

3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 123

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji wchodzi członek, który kandydując do Rady Nadzorczej otrzymał największą liczbę głosów po członkach, którzy weszli w skład Rady.

2. Mandat członka Rady uzyskany na zasadach ust. 1 wygasa z upływem danej kadencji Rady Nadzorczej.

3. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować w wyborach do Rady.

§ 124

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badania okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzania kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 4) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 8) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i wysokości wkładów,
 - 11) uchwalanie regulaminu używania lokalu w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opiniowanie wniosków Zarządu w sprawie ustalania opłat za lokale,
 - 13) ustalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 14) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu w tym Prezesa i członków Zarządu,
 - 16) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków i zamiany mieszkań,
 - 17) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 18) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 19) zawieszanie w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej, który dopuścił się naruszenia zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 20) uchwalanie regulaminu przetargów,
 - 21) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza Spółdzielni składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. W przypadku zawieszenia członka Rady Nadzorczej w trybie ust. 1 pkt 22 Statutu, Walne Zgromadzenie w terminie 30 dni od dnia zawieszenia rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka rady.

§ 125

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do

wiadomości członkom Rady w formie pisemnej /łącznie z projektem uchwał/ co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.

5. Każdy członek Rady Nadzorczej może zgłosić Przewodniczącemu Rady Nadzorczej wniosek o wniesienie konkretnej sprawy do porządku obrad najbliższego posiedzenia.
6. Jeżeli w porządku obrad znajduje się sprawa dotycząca wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków, o czasie i miejscu posiedzenia Rady, która ma podjąć decyzję w tej sprawie, zawiadamia się zainteresowanego członka Spółdzielni co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia z podaniem informacji o prawie członka do składania wyjaśnień. Jeżeli zainteresowany członek, prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie na posiedzenia, Rada nadzorcza może rozpatrzyć sprawę bez jego udziału.
7. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego statutem Spółdzielni.
8. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów.
9. Rada opracowuje i zatwierdza regulaminy wymagane w Statucie.

§ 126

1. W posiedzeniach rady Nadzorczej obowiązani są brać udział wszyscy członkowie Rady. Członkowie, którzy nie wzięli udziału w posiedzeniu Rady Nadzorczej powinni usprawiedliwić nieobecność.
2. W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 127

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Dokumenty sporządzone przez Prezydium Rady Nadzorczej oraz korespondencję wysyłąną w imieniu Rady podpisuje Przewodniczący Rady lub jego Zastępca oraz Sekretarz.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 128

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej prowadzi Przewodniczący Rady lub jego Zastępca, stwierdzając prawidłowość zwołania zebrania i jego zdolność do podejmowania decyzji.
2. Po przedstawieniu przez referentów sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad i uzyskaniu w tym zakresie wyjaśnień od przedstawicieli Zarządu, opinii właściwych komisji Rady Nadzorczej lub rzeczoznawców, Przewodniczący otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami obrad łącznie.
3. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania.
4. Wnioski i oświadczenia do protokołu mogą być zgłaszane ustanie. Na prośbę Przewodniczącego wnioski i oświadczenia należy składać na piśmie.
5. W razie, gdy temat obrad wymaga podjęcia uchwały, Przewodniczący posiedzenia poddaje zgłoszone wnioski pod głosowanie.
6. Członek Rady Nadzorczej nie uczestniczy w głosowaniu nad uchwałą w prawie osobiście go dotyczącej.
7. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu. Na żądanie 1/10 obecnych na posiedzeniu członków Rady Nadzorczej Przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.
8. Z obrad Rady Nadzorczej sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej.
9. Uchwały rady Nadzorczej w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i innych, w których członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.

10. Protokoły przechowuje Zarząd.

§ 129

1. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
2. Rada Nadzorcza może dokonywać zmian w składzie komisji.
3. Komisja może wystąpić do Rady Nadzorczej o odwołanie członka komisji, który nie uczestniczy w posiedzeniach komisji lub nie bierze udziału w jej pracach.
4. Komisje działają zgodnie z planami pracy
5. Sprawozdania i wnioski Przewodniczący komisji lub ich Zastępcy przedkładają do rozpatrzenia Radzie Nadzorczej.
6. Uchwały komisji mają charakter opiniodawczy i są podstawą do podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą.
7. Komisje Rady Nadzorczej współpracują ze sobą i w miarę potrzeb odbywają wspólne posiedzenia.

§ 130

1. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w określonej procentowo wysokości od minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Członkowie Rady nadzorczej otrzymują następujące wynagrodzenia:
 - 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia,
 - 2) Członkowie Prezydium Rady Nadzorczej w wysokości 15% minimalnego wynagrodzenia,
 - 3) Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej w wysokości 10% minimalnego wynagrodzenia.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.
4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2, członkom Rady Nadzorczej nie przysługuje.

Zarząd.

§ 131

1. Zarząd składa się z dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa i jednego członka Zarządu wybranych przez Radę Nadzorczą. Jeżeli członkiem Spółdzielni są osoby fizyczne i osoby prawne członków Zarządu wybiera się również spośród kandydatów wskazanych przez osoby prawne.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania albo umowy o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Odwołanemu członkowi Zarządu rada Nadzorcza zobowiązana jest dostarczyć na piśmie uzasadnienie odwołania w ciągu 7 dni od daty podjęcia takiej uchwały.
5. Członkowi Zarządu odwołanemu przez Radę Nadzorczą przysługuje prawo do odwołania się do Walnego Zgromadzenia w trybie Statutowego postępowania wewnątrzspółdzielczego.
6. Odwołanemu członkowi Zarządu przysługuje prawo do wynagrodzenia z tytułu stosunku pracy, a rozwiązanie stosunku pracy może nastąpić w trybie przewidzianym kodeksem pracy.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
8. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 132

1. Skład Zarządu stanowią: Prezes Zarządu oraz Członek Zarządu.

2. Prezes Zarządu kieruje pracą Spółdzielni.
3. W przypadku nieobecności Prezesa Zarządu jego prawa i obowiązki wykonuje członek Zarządu.

§ 133

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w Ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz przydziału lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, jak również w przedmiocie wygaśnięcia prawa do lokalu,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) sporządzanie projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni i podziału czynności w Zarządzie,
 - 5) sporządzanie sprawozdań ze swojej działalności składanych Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
 - 10) wybór rewidenta w drodze oferty do badania sprawozdania finansowego,
 - 11) powoływanie komisji inwentaryzacyjnych, przetargowych, odbioru robót i innych komisji,
 - 12) realizacja wniosków i zaleceń pokontrolnych,
 - 13) nabywanie środków trwałych, których nabycie nie jest zastrzeżone do decyzji innych organów,
 - 14) zatrudnianie pracowników Spółdzielni,
 - 15) egzekucja zaległości w opłatach wobec Spółdzielni,
 - 16) zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu,
 - 17) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz ustalanie opłat za używanie lokali po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej.
 - 18) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 19) informowanie Członków o terminie wyborów do Rady Nadzorczej.
 - 20) przygotowywanie projektów uchwał przedstawionych do decyzji Rady Nadzorczej,
 - 21) podejmowanie uchwał nie zastrzeżonych dla innych organów wynikających z zapisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Ustawy - Prawo spółdzielcze,
 - 22) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 134

1. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może powołać na stanowisko kierownika /lub jego zastępcy/ bieżącej działalności członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwały Zarządu, z wyłączeniem spraw wynikających z treści Statutu.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 135

1. Zarząd pracuje kolegiально na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Prezes Zarządu jest odpowiedzialny za całokształt działalności Spółdzielni.
3. Prezesowi Zarządu podporządkowane są bezpośrednio:

- a) całokształt spraw członkowskich,
 - b) całokształt spraw pracowniczych oraz bhp i p.poż,
 - c) całokształt spraw administracyjnych i prawnych,
 - d) nadzór na bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w szczególności:
 - analiza potrzeb i możliwości inwestycyjnych,
 - przygotowanie i realizacja inwestycji,
 - zabezpieczenie środków finansowych na inwestycje,
 - nadzór nad prowadzeniem prawidłowej administracji i eksploatacji budynków wraz ze wszystkimi urządzeniami Spółdzielni z uwzględnieniem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - zlecenie realizacji remontów budynków i obiektów oraz nadzór nad ich wykonaniem,
 - nadzór nad ogólną administracją Spółdzielni,
 - e) współpraca z Radą Nadzorczą i jej komisjami w zakresie wynikającym z pełnionej funkcji.
4. Do zakresu czynności Prezesa Zarządu należy w szczególności:
- a) kierowanie pracą Zarządu Spółdzielni poprzez:
 - zwoływanie posiedzeń Zarządu,
 - przewodniczenie posiedzeniom Zarządu,
 - zabezpieczenie materiałów na posiedzenia Zarządu,
 - przekazywanie do wykonania ustaleń Zarządu,
 - właściwe udokumentowanie pracy Zarządu,
 - b) nadzór, kontrola oraz koordynacja pracy członków Zarządu,
 - c) prawidłowa gospodarka majątkiem i środkami finansowymi Spółdzielni,
 - d) udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej,
 - e) składanie wobec Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia sprawozdań z pracy Zarządu.

§ 136

1. Zarząd podejmuje decyzje na posiedzeniach Zarządu w formie uchwał, zaleceń.
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz w miesiącu.
3. Każdy z członków Zarządu może wnieść do porządku obrad sprawę, która jego zdaniem wymaga decyzji Zarządu.
4. Uchwały Zarządu zapadają jednomyślnie.
5. W posiedzeniach Zarządu mogą brać udział z głosem doradczym Przewodniczący rady Nadzorczej lub przedstawiciel upoważniony przez Radę Nadzorczą oraz inne zaproszone osoby.
6. Zarząd zobowiązany jest składać Radzie Nadzorczej sprawozdania z realizacji planów gospodarczych i innych zamierzeń oraz z wykonania uchwał rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia.
7. Posiedzenia Zarządu są protokołowane.
8. Zarząd zobowiązany jest do prowadzenia ewidencji podjętych uchwał i kontroli ich realizacji.

§ 137

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 138

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

§ 139

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym wypadku nie stosuje się § 105 Statutu.

§ 140

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.

§ 141

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiocie gospodarczym prowadzącym działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawę.

XVII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 142

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 143

1. Zasadnicze fundusze własne Spółdzielni:
 - 1) fundusz udziałowy, który powstaje z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach;
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Fundusze celowe Spółdzielni:
 - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Nie wykorzystane środki w danym roku są rozliczane proporcjonalnie na poszczególne nieruchomości,
 - 2) fundusz społeczno-kulturalny,
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 144

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy Ustawy – Prawo Spółdzielcze oraz innych ustaw.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów Ustawy - Prawo spółdzielcze i postanowień Statutu.

§ 145

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia, przy czym co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga

wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.

2. Stratę bilansową pokrywa się z funduszu zasobowego. Jeżeli zaś nie starczy na jej pokrycie, kolejno z funduszu udziałowego, funduszu wkładów budowlanych, funduszu wkładów mieszkaniowych, funduszu remontowego, funduszu społeczno-kulturalnego.

3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża bezpośrednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

4. Z nadwyżki bilansowej osiągniętej przez Spółdzielnię mogą korzystać członkowie, którzy wnieśli udział, z zachowaniem zasad określonych w art. 77 ust. 3 i 4 ustawy Prawo spółdzielcze.

XVIII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 146

Wszelkie zmiany w Statucie wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.

§ 147

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od dnia wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.

2. Traci moc Statut uchwalony dnia 23 listopada 2007r.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 20.12.2018 roku i stanowi załącznik nr 1 do uchwały nr 1 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 20.12.2018r.

**ZA ZGODNOŚĆ
ZARZĄD SPÓŁDZIELNI**

Susz, dnia 20.12.2018r.