

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „FILAR” w ELBLĄGU

Tekst jednolity

WRZESIEŃ 2020

SPIS TREŚCI

	str.
DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
DZIAŁ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	3
DZIAŁ III. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	5
Rozdział 1. Nabycie członkostwa	5
Rozdział 2. Prawa i obowiązki Członków	7
Rozdział 3. Ustanie członkostwa	10
Rozdział 4. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	11
Rozdział 5. Wpisowe i udziały	12
DZIAŁ IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI	12
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie	13
Rozdział 2. Rada Nadzorcza	19
Rozdział 3. Zarząd	22
Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	24
DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	26
Rozdział 1. Postanowienie ogólne	26
Rozdział 2. Opłaty za używanie lokali	28
DZIAŁ VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	31
Rozdział 1. Postanowienie ogólne	31
Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	31
Rozdział 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	34
Rozdział 4. Prawo odrębnej własności	35
Rozdział 5. Używanie lokali	38
Rozdział 6. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	38
Rozdział 7. Sprzedaż lokali	39
Rozdział 8. Lokale zaadaptowane na cele mieszkalne	39
DZIAŁ VII. WKŁADY	39
Rozdział 1. Postanowienie ogólne	39
Rozdział 2. Wkłady mieszkaniowe	40
Rozdział 3. Wkłady budowlane	42
DZIAŁ VII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH	43
Rozdział 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	43
Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych	43
DZIAŁ IX. PRZEPISY KOŃCOWE	44

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „FILAR” w ELBLĄGU

Tekst jednolity

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „FILAR”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia może używać nazwy skróconej: SM „FILAR”.

§ 2

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

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej ustawą prawo spółdzielcze,
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami), zwaną dalej ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3) ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (Dz. U. z 2016r. poz. 1610 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów,
 - 4) ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 1892), zwanej dalej ustawą o własności lokali,
 - 5) innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień niniejszego Statutu.

DZIAŁ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu .
2. Przedmiotem działalności statutowej i gospodarczej Spółdzielni jest gospodarowanie nieruchomościami i lokalami stanowiącymi jej mienie oraz mienie członków i osób nie będących członkami, a będących właścicielami nieruchomości lokalowych i innych.
3. W ramach przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia:
 - 1) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,

- 2) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) buduje lub nabywa domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) udziela pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) nabywa i sprzedaje grunty oraz inne nieruchomości,
 - 7) wynajmuje członkom i innym osobom grunty i inne nieruchomości stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 8) kupuje i prowadzi sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 9) zarządza nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 10) zarządza nieruchomościami za zlecenie,
 - 11) prowadzi działalność społeczną, kulturalną i oświatową.
4. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
 5. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
 6. W celu realizacji przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia może w szczególności:
 - 1) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków oraz właścicieli lokali wyodrębnionych na podstawie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) zarządzać innymi nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
 - 3) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste oraz je zbywać a także inne nieruchomości,
 - 4) budować lub nabywać domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe i garaże a także inne środki trwałe potrzebne do realizacji jej celów statutowych,
 - 5) wydzierżawiać lub wynajmować członkom oraz innym osobom grunty oraz inne nieruchomości i obiekty, stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 6) zaciągać kredyty na realizację jej przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych lub remontowych,
 - 7) budować lub nabywać budynki z przeznaczeniem na ich wynajmowanie.
 7. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust.1, a gdy działalność miałaby wykraczać poza realizację celu podjęcie takiej działalności wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
 8. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych działalności, o której mowa w ust. 6 i 7 jest Rada Nadzorcza.

DZIAŁ III. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. Nabycie członkostwa

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni z mocy prawa jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"lub
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
5. Właścicielowi lokalu wyodrębnionego, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu przed 09.09.2017 r., zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
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, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem ust. 12.
7. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu wyodrębnionego jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej.
8. Deklaracja powinna zawierać:
 - 1) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje prawo przystępującemu,
 - 2) imiona i nazwisko przystępującego, a dla osoby prawnej nazwa,
 - 3) adres zamieszkania, a dla osoby prawnej siedzibę,
 - 4) adres do korespondencji jeśli inny niż w pkt. 3),
 - 5) PESEL lub NIP w zależności od statusu podatkowego przystępującego,
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - 7) dane osoby administrującej lokalem, jeżeli nie jest nią przystępujący,
 - 8) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt.1),
 - 9) zobowiązanie przystępującego do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni o zaistniałych zmianach danych podanych w Deklaracji. W przypadku

- nie poinformowania Spółdzielni o zmianie deklarowanych danych uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne,
- 10) datę złożenia i czytelny podpis przystępującego, a dla osoby prawnej podpis osób upoważnionych do reprezentacji.
 9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu Zarządu w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia kompletnej Deklaracji. Przyjęcie w poczet członków stwierdza się podpisem na Deklaracji złożonym przez dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty Uchwały o przyjęciu.
 10. O Uchwale w sprawie przyjęcia w poczet członków oraz o Uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
 11. Odwołanie od Uchwały odmawiającej przyjęcia wnosi się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o Uchwale Zarządu. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia i zawiadamia pisemnie zainteresowanego w ciągu 14 dni od daty podjęcia Uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
 12. 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.
 13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności zostały nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru, o którym mowa w ust. 12 i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 i 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. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 5 ust. 12, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
 3. Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 pkt. 1 - 7 zaistniały przed 09.09.2017r. osoba nie będąca do tej daty członkiem nabywa członkostwo z dniem 09.09.2017r.
 4. W przypadkach określonych w ust. 1- 3 Zarząd na podstawie posiadanej wiarygodnej dokumentacji potwierdzającej spełnienie określonych warunków potwierdza nabycie członkostwa, o którym mowa w ust. 3 na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w Rejestrze Członków. W przypadku niepełnych danych Zarząd wezwie do uzupełnienia brakującej dokumentacji celem prawidłowego ustalenia członkostwa.
 5. Przepisy ust. 1- 4 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.
 6. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi Rejestr Członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, dla osób prawych ich nazwę i siedzibę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo,
 - 3) wysokość wniesionych wkładów (w załączniku do Rejestru),
 - 4) zmiany danych w powyższym zakresie,
 - 5) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - 6) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

Rozdział 2. Prawa i obowiązki Członków

§ 7

1. Członkowi Spółdzielni przysługują prawa wynikające z postanowień Statutu, przepisów ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz innych ustaw.
2. Prawa i obowiązki są dla wszystkich członków równe.
3. Członkowi Spółdzielni przysługuje w szczególności prawo do:
 - 1) używania lokalu przez czas posiadania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 2) przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 3) przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 4) uzyskania w drodze umowy jednego lub więcej praw do lokalu,

- 5) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkiej infrastruktury technicznej Spółdzielni oraz świadczonych przez nią usług,
 - 6) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów statutowych głównie poprzez:
 - czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia,
 - 7) udziału z głosem decydującym na Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 8) otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 9) otrzymania odpisu Statutu i wydanych na jego podstawie Regulaminów,
 - 10) otrzymywania kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 11) żądania przedstawienia kalkulacji opłat związanych: 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,
 - 12) dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i/lub na drodze sądowej,
 - 13) przeglądania rejestru członków Spółdzielni osobiście w siedzibie Spółdzielni w obecności pracownika Spółdzielni,
 - 14) świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
4. Członek zainteresowany zaznajomieniem się lub wydaniem dokumentów, o których mowa w ust. 3 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać lub których wydania żąda. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów lub ich wydania nie dłuższy niż 7 dni.
 5. Uprawnienia przewidziane w ust. 3 nie obejmują treści żądanych dokumentów, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997r. (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 922 z póź. zm.) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. z 2003r. poz. 1503 z póź. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
 6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 7. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 3, za wyjątkiem odpisu Statutu i wydanych na jego podstawie Regulaminów, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość opłat za odpisy i kopie ustala Zarząd.

§ 8

Członek Spółdzielni jest obowiązany w szczególności:

- 1) stosować się do postanowień Statutu i opartych na nim Regulaminów – a w szczególności Regulaminu Porządku Domowego - oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały w przypadku członków przyjętych w poczet członków do dnia 09/09/2017r. Od dnia 09/09/2017r. członkowie nie wnoszą wpisowego i udziałów,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości jeżeli ubiega się o zawarcie za Spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu,
- 4) regularnie i terminowo uiszczać opłaty związane z utrzymaniem jego lokalu, uczestniczyć w pokrywaniu pełnych kosztów eksploatacji nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w wysokości określonej przez Spółdzielnię oraz spłacać kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy jego lokalu,
- 5) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 6) zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- 7) uzyskać zgodę Zarządu na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części w sposób inny niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 8) na żądanie administracji udostępnić lokal niezwłocznie ilekroć jest to niezbędne:
 - a) do przeprowadzenia konserwacji, remontu,
 - b) do usunięcia wad, awarii,
 - c) w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje bądź modernizację instalacji,
 - d) w celu przeprowadzenia wymaganych prawem przeglądów,
 - e) w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 9) zawiadomić Spółdzielnię w terminie 7 dni o zmianach danych zawartych w Deklaracji lub innych oświadczeniach dotyczących danych osobowych składanych w Spółdzielni,
- 10) zawiadomić Spółdzielnię w terminie 7 dni o zmianach ilości osób zamieszkałych z członkiem oraz o zmianie innych danych wpływających na wysokość opłat czynszowych,
- 11) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 12) 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,
- 13) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym,
- 14) współdziałać w ochronie własnego dobra,
- 15) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, a w szczególności o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenia,
- 16) współdziałać ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 17) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.

- 18) pokryć wydatki związane z uzupełnieniem lub opracowaniem dokumentacji technicznej, o której mowa w art. 2 ust. 5 i 6 ustawy o własności lokali,
- 19) pokryć koszty nabycia własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, na których położone są budynki Spółdzielni proporcjonalnie do udziału w danej nieruchomości,
- 20) pokryć koszty związane z łączeniem i podziałem nieruchomości oraz koszt czynności związanych z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków w wysokości stanowiącej różnicę pomiędzy poniesionymi przez Spółdzielnię wydatkami, a uzyskanym zwrotem nakładów ze Skarbu Państwa.

Rozdział 3. Ustanie członkostwa

§ 9

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa na skutek:
 - 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,
 - 7) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. W taki przypadku członkostwo właścicieli ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie,
 - 8) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
3. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. Członek Spółdzielni będący założycielem Spółdzielni oraz właścicielem lokalu może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

5. Członka zmarłego skreśla Zarząd z Rejestru Członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
6. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z Rejestru Członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
7. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09/09/2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
8. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-7 Zarząd na podstawie dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w Rejestrze Członków.

Rozdział 4. Postępowanie Wewnętrzne Spółdzielcze

§ 10

1. W postępowaniu wewnętrznospółdzielczym rozpatruje się sprawy ze stosunku członkostwa i zmiany wysokości opłat.
2. Wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku, Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka na piśmie 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 decyzja Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia, a Zarząd obowiązany jest doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnętrznospółdzielczym ostateczna.
5. W sprawach kwestionowanej przez członka zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokalu członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty doręczenia mu zawiadomienia o zmianie wysokości opłaty. Odwołanie to Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć w terminie 30 dni. Uchwała Rady Nadzorczej w tym zakresie jest ostateczna.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni licząc od dnia doręczenia (otrzymania) tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnętrznospółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
8. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnętrznospółdzielczym 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.

9. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut powinny być doręczane członkom pisemnie listami poleconymi za potwierdzeniem odbioru.
10. Korespondencja kierowana do członków i osób nie będących członkami, zwrócona na skutek jej nie podjęcia lub odmowy przyjęcia, a także nie zgłoszenia zmiany podanego adresu ma moc prawną doręczenia. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki do Spółdzielni.
11. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia praw na drodze sądowej.
12. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
13. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
14. Postępowania wewnątrzspółdzielcze wszczęte i nie zakończone przed 09/09/2017r. dotyczące wykluczenia, wykreślenia, wystąpienia osoby innej niż właściciel lub założyciel, wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Zarząd Spółdzielni umarza.

Rozdział 5. Wpisowe i udziały

§ 11

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od dnia 09.09.2017 r. wpisowego i udziałów określonych w art. 16 ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 09.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa były członek może żądać zwrotu wpłat dokonanych jako udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przekazane na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział, z zastrzeżeniem ust. 4, w terminie jednego miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

DZIAŁ IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 12

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2) i 3) dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie uwzględnia się głosy oddane „za”, „przeciw” i głosy wstrzymujących się, a przy podejmowaniu uchwał przez pozostałe organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw”.
4. Głosy nieważne (niewłaściwe skreślenia, dopiski, itp.) nie są brane pod uwagę przy obliczaniu głosów.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut i przewidziany w nim Regulamin Zarządu.

Rozdział 1. Walne Zgromadzenie

§ 13

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. 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 z Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia poprzez odczytanie imion i nazwisk mocodawców, ich adresów w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwisk pełnomocników.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, który nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Członek Zarządu i pracownik Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
5. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych po okazaniu oryginałów stosownych dokumentów umocowujących, które załącza się do protokołu z Walnego Zgromadzenia.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają obowiązek uczestniczyć członkowie Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej.
7. Każdy członek Spółdzielni dysponuje tylko jednym głosem, bez względu na liczbę posiadanych tytułów prawnych do lokalu będących podstawą uzyskania członkostwa.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą.

§ 14

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno – kulturalnej Spółdzielni,

- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogółem) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni, oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Postanowień niniejszego punktu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych na rzecz osób uprawnionych zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienia ze Związku oraz upoważnianie Zarządu do działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz na Kongres Spółdzielczości,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 15

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego oraz w innych koniecznych przypadkach.
2. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 2 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania, jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. 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.
6. Zawiadomienia, o których mowa w ust. 5 umieszcza się w skrzynkach na korespondencję w budynkach Spółdzielni (tzw. skrzynki pocztowe), na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni a w przypadku członków, którzy wyrazili zgodę na korespondencję

elektroniczną na podane przez nich adresy email. Dostarczenie zawiadomienia zgodnie z zasadami wskazanymi w zdaniu poprzednim uważa się za skuteczne.

§ 16

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, w siedzibie Zarządu.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2 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. Poprawki powinny być składane na piśmie w biurze Spółdzielni i opatrzone czytelnym podpisem oraz danymi osobowymi zgłaszającego.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
6. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
7. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości (nie dotyczy to przeniesienia na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu, w tym garażu lub udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego), zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej 1/10 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 17

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków, z zastrzeżeniem § 16 ust. 8.
2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, za wyjątkiem przypadków wskazanych w ust. 3.
3. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał :

- 1) o zmianie Statutu, o połączeniu Spółdzielni, o odwołaniu członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
- 2) o likwidacji Spółdzielni, o odwołaniu członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium – 3/4 głosów.
4. Głosowanie Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, za wyjątkiem wyborów i odwoływania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
Na żądanie 1/5 liczby przedstawicieli obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne także w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
6. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
7. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
8. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
9. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
10. 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 ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
11. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 18

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej 2 osób, w tym:
 - 1) Przewodniczącego,
 - 2) Sekretarza.
3. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni i pełnomocnikowi członka obecnemu na Walnym Zgromadzeniu.
4. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące umocowanymi pełnomocnikami członków.
5. W skład Prezydium nie mogą wchodzić członkowie Zarządu Spółdzielni.
6. Wyboru Prezydium dokonuje się w głosowaniu jawnym.
7. Członkowie Spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:
 - 1) co najmniej 2-osobową Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, której zadaniem jest:
 - a) zbadanie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - b) ustalenie ilości członków uczestniczących w zebraniu,
 - c) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,

- d) odczytanie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do Rady Nadzorczej i/lub na zjazd delegatów Związku, przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nich głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów,
 - e) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w § 17 ust. 4 oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania,
 - f) wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
- 2) co najmniej 2-osobową Komisję Uchwał i Wniosków, której zadaniem jest:
- a) rozpatrywanie pod względem formalnym i rzeczowym zgłaszanych wniosków i uchwał,
 - b) odrzucenie wniosków uznanych za sprzeczne z prawem, Statutem, niezasadnych i nierealnych oraz nie leżących w kompetencjach Walnego Zgromadzenia,
 - c) przedstawianie zweryfikowanych wniosków Walnemu Zgromadzeniu do decyzji,
- 3) inne komisje w zależności od potrzeb określając ich skład i zadania.
8. Bezzwłocznie po wybraniu Komisje konstituują się wybierając ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
9. Powołane Komisje z dokonanych czynności sporządzają protokoły, które po podpisaniu przez Przewodniczącego i Sekretarza są przekazywane Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 19

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie większością głosów może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
3. Po zreferowaniu spraw objętych porządkiem obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję.
4. Przewodniczący udziela głosu w dyskusji w kolejności zgłoszeń. Może on odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówienia.
6. Poza kolejnością Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu Przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Poza kolejnością Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.
8. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - 1) przerwę w obradach,
 - 2) ograniczenie czasu przemówień,
 - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
 - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
 - 5) przerwanie obrad i odroczenia ich dalszej części na inny termin,
 - 6) przeprowadzenie głosowania tajnego,
 - 7) w innych sprawach formalnych, mogących mieć znaczenie dla przebiegu obrad i wyniku głosowań.

9. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłoczne głosowanie w sprawie tego wniosku.
10. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
11. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi sprawami porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeżeli dana sprawa wymaga podjęcia uchwały.
12. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekty uchwał wraz z przyjętymi poprawkami.
13. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów.
14. Głosowanie jawne przeprowadza się w sprawie każdej uchwały oddzielnie poprzez podniesienie Mandatu na wezwanie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą” i „kto jest przeciw uchwale”.
15. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz „za”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „przeciw”.
16. Komisja Mandatowo – Skrutacyjna oblicza głosy i ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego Przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie Przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.
17. Wnioski w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez uczestników Walnego Zgromadzenia do komisji wnioskowej. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Zebrania.
18. Walne Zgromadzenie przyjmuje sprawozdanie roczne Zarządu i przeprowadza głosowanie w sprawie absolutorium dla Zarządu. Absolutorium udzielane jest odrębnie każdemu członkowi Zarządu. W przypadku nie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu, jeżeli zostanie złożony wniosek o odwołanie tego członka ze składu zarządu, Przewodniczący Zebrania zarządza głosowanie nad tym wnioskiem.

§ 20

1. Jeżeli w porządku Walnego Zgromadzenia są wybory do Rady Nadzorczej Przewodniczący Zgromadzenia wzywa do zgłaszania kandydatów do Rady i przyjmuje ich ustną zgodę na kandydowanie oraz zarządza ich krótką prezentację z podaniem adresu nieruchomości, w której kandydat zamieszkuje lub posiada prawo do lokalu.
2. Do Rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić:
 - 1) osoby będące pracownikami Spółdzielni - z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie,
 - 2) osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej,
 - 3) członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej wybranej na Walnym Zgromadzeniu zwołanym m.in. w celu wyboru Rady Nadzorczej,

- 4) osoby prowadzące działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni,
 - 5) osoby karane za przestępstwa umyślne,
 - 6) osoby pozostające w sporze sadowym ze Spółdzielnią, która sami wszczęli,
 - 7) osoby zalegające z terminowym regulowaniem zobowiązań wobec Spółdzielni.
4. Po zakończeniu zgłoszeń Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej odczytuje alfabetyczną listę kandydatów do Rady.
 5. Walne Zgromadzenie podejmuje decyzję o ilości członków Rady Nadzorczej w danej kadencji – Rada może liczyć od 5 do 8 członków.
 6. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów.
 7. Karty wyborcze uprawnionym wręcza a następnie wypełnione odbiera Komisja Mandatowo-Skrutacyjna.
 8. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
 9. Głos jest w szczególności nieważny jeżeli:
 - 1) na karcie wyborczej zostało dopisane nazwisko osoby nie zgłoszonej w sposób właściwy lub w ogóle wcześniej nie zgłaszanej jako kandydat do Rady Nadzorczej,
 - 2) liczba kandydatów nieskreślonych na karcie wyborczej jest większa od liczby miejsc w Radzie Nadzorczej,
 - 3) karta wyborcza została przekreślona lub jest nieczytelna.
 10. Ilość głosów oddanych, w tym nieważnych oraz głosów ważnych i ważnych oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna.
 11. Protokół Komisji wraz wynikami głosowania oraz kartami wyborczymi Komisja przekazuje Zarządowi. Wyniki głosowania wpisuje się do protokołu Walnego Zgromadzenia.
 12. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą ilość głosów.
 13. Przy równej ilości oddanych głosów na poszczególnych kandydatów do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci w porządku alfabetycznym.

§ 21

1. Wykładni przepisów dotyczących Walnego Zgromadzenia dokonuje prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. Decyzje porządkowe w toku obrad podejmuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia, a w razie potrzeby 2 członków Prezydium. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załączniki do protokołu, osoby które podpisują protokół i podpisują również załączniki.
4. Protokoły i inne materiały dotyczące obrad i głosowania przechowuje Zarząd Spółdzielni. Czas przechowywania określają odrębne przepisy.
5. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

Rozdział 2. Rada Nadzorcza

§ 22

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 5 - 8 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni i osób wskazanych przez będące członkami osoby prawne.
3. Decyzję o liczebności Rady w danej kadencji podejmuje Walne Zgromadzenie w trakcie wyborów.

4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata. Rozpoczyna się od wyboru na Walnym Zgromadzeniu i trwa do wyboru nowej Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu odbytym po trzech latach od jej wyboru.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady.

§ 23

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
 - 3) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
 - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi kandydat, który w wyborach do Rady Nadzorczej uzyskał w kolejności największą liczbę głosów, a w przypadku braku takich kandydatów najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego do składu Rady Nadzorczej na okres do końca kadencji Rady.
4. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
5. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie Członków.

§ 24

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
- 2) ustalanie stawek opłat za używanie lokali zajmowanych na zasadzie spółdzielczego prawa oraz własności,
- 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie:
 - a) nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - b) zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością,
 - c) przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - d) czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania

- Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- e) zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - f) poddania badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni i wybór podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania.
- 7) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców,
 - 8) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
 - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
 - 10) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 12) zawieszenie członka Rady Nadzorczej, który dopuścił się naruszenia zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 13) uchwalanie regulaminów określających szczegółowo sposoby i zasady funkcjonowania poszczególnych obszarów działalności Spółdzielni, w tym:
 - a) Regulaminu Zarządu,
 - b) Regulaminu zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - c) Regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i nieruchomościami zarządzanymi przez Spółdzielnię oraz ustalania i wnoszenia opłat za używanie lokali,
 - d) Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - e) Regulaminu funduszu remontowego,
 - f) Regulaminu współżycia i porządku domowego,
 - g) Regulamin rozliczeń z tytułu wkładów,
 - h) Regulamin napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z osobami zwalnającymi lokale,
 - i) Regulamin przetargów na lokale
 - 14) uchwalania, w razie potrzeby, innych regulaminów i zasad w zakresie całokształtu działalności Spółdzielni, w tym w szczególności w sferze samorządowej, członkowskiej, gospodarczej, inwestycyjnej.

§ 25

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca i Sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
3. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie.
4. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 26

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia wyboru Rady. Po bezskutecznym upływie tego terminu pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w terminie 7 dni licząc od daty, o której mowa w zdaniu pierwszym.
2. Kolejne posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności – zastępca, co najmniej raz na kwartał.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady wybranego na daną kadencję.
5. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwoływania członków Zarządu oraz członków Prezydium Rady.
6. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, za wyjątkiem uchwał w sprawie wyboru i odwołania członka Zarządu, dla których wymagane jest 2/3 głosów obecnych na posiedzeniu członków Rady.
7. Członek Rady nie może uczestniczyć w głosowaniu nad uchwałą w sprawie osobiście go dotyczącej.
8. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu Spółdzielni, pracownicy Spółdzielni oraz zaproszeni goście.
9. Obowiązkiem Członka Rady Nadzorczej jest udział w posiedzeniach Rady.

§ 27

1. Rada Nadzorcza wybiera Prezesa Zarządu oraz członków Zarządu w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Spółdzielni lub nie należących do Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni składa się z 2-3 osób.
3. Wniosek o wybór lub odwołanie Prezesa Zarządu oraz członków Zarządu przyjmuje Przewodniczący Rady Nadzorczej, przy czym wniosek o odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Rada Nadzorcza może ogłosić konkurs na kandydata na Prezesa Zarządu oraz członka Zarządu.
5. Zgłoszenie kandydatury winno zawierać imię i nazwisko kandydata oraz krótkie uzasadnienie. Rada Nadzorcza może uzależnić przyjęcie kandydatury od przedłożenia im dokumentów stwierdzających kwalifikacje kandydata, jak również zażądać osobistej obecności na posiedzeniu.
6. Po odczytaniu wniosków Przewodniczący Rady zarządza wybór Komisji Skrutacyjnej, która przygotowuje karty do głosowania, przeprowadza wybory i podaje Przewodniczącemu zebrania wyniki głosowania.
7. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów na których nie głosuje. Głos jest nieważny, jeśli na karcie do głosowania pozostanie nie skreślonych więcej nazwisk niż miejsc do obsadzenia.
8. Wybrani zostają kandydaci, którzy uzyskali największą ilość oddanych głosów. W razie konieczności Przewodniczący zarządza dalsze tury głosowania, aż do obsadzenia wszystkich miejsc.

§ 28

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej prowadzi Przewodniczący Rady lub jego zastępca stwierdzając na początku prawidłowość zwołania zebrania i jego zdolność do podejmowania uchwał.
2. Z obrad Rady Nadzorczej sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący, względnie Zastępca i sekretarz.
3. Podjęte przez Radę uchwały, lista obecności oraz materiały będące przedmiotem obrad stanowią załączniki do protokołów z posiedzeń Rady.
4. Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej przechowuje Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.

ROZDZIAŁ 3. Zarząd

§ 29

1. Zarząd składa się z 2-3 członków, w tym prezesa wybieranych w głosowaniu tajnym przez Radę Nadzorczą. Członkowie Zarządu powinni posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj: odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia Statutu wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza, przy czym uchwała w tej sprawie wymaga 3/4 oddanych głosów i pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu z pełnionej funkcji nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. W razie odwołania Członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi.
6. Członek Zarządu może zrzec się pełnienia funkcji w Zarządzie. Zrzeczenie wymaga formy pisemnej. Rada Nadzorcza nie może odmówić przyjęcia zrzeczenia. Odwołanie członka Zarządu z powodu jego zrzeczenia z funkcji członka Zarządu, wymaga uchwały Rady Nadzorczej.

§ 30

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji, nie zastrzeżonych dla innych organów Spółdzielni w ustawie Prawo Spółdzielcze, Ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statucie, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni
 - 2) podejmowanie czynności związanych z:
 - a) przenoszeniem własności domów lub lokali,
 - b) zawieraniem umów o:
 - ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w lokalach garażowych wielostanowiskowych,
 - budowę lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - sprzedaży i kupna lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - przeniesienie własności lokalu,

- najmu lokali oraz dzierżawy gruntów,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
 - 4) prowadzenia gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i przygotowywanie pod względem formalnym, ustalanie porządku obrad i przedłożenie pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni,
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 11) zaskarżanie do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
 - 12) podejmowanie decyzji o umorzeniu odsetek z tytułu nieterminowych płatności,
 - 13) prowadzenie odrębnej dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencji i rozliczania przychodów i kosztów
 - b) ewidencji wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości,
 - 14) podejmowanie innych czynności związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni, wynikających z ustawy o Spółdzielni mieszkaniowych i ustawy Prawo Spółdzielcze,
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 31

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

§ 32

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

§ 33

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbytych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania decyzji oraz inne sprawy organizacyjne – określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Prezes Zarządu jest kierownikiem zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu pracy.

§ 34

Zakaz uczestniczenia członków Zarządu w podmiotach konkurencyjnych oraz skutki i tryb postępowania w przypadku nieprzestrzegania zakazu, określa odpowiednio § 37 Statutu.

ROZDZIAŁ 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 35

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu Spółdzielni. Okres ten nie może wykroczać poza termin kadencji Rady. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 36

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni winni czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiadają za nie osobiście.
2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu Pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. W przypadkach, w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków Zarządu Spółdzielni lub Rady Nadzorczej nie zatrudnionych w Spółdzielni kwotę trzykrotnego miesięcznego wynagrodzenia w Spółdzielni za ostatni kwartał.

§ 37

1. Członkowie Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy i członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni (art. 56 § 3 Ustawy Prawo Spółdzielcze) z wyjątkiem członkostwa we władzach podmiotów gospodarczych, których udziałowcem lub członkiem jest Spółdzielnia (w tym wypadku wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej).
2. Za działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni uznaje się: zatrudnienie, posiadanie udziałów lub zasiadanie we władzach podmiotów gospodarczych, które wykonują prace, dostarczają towary lub świadczą usługi na rzecz Spółdzielni.
Powyższe postanowienie nie dotyczy posiadania udziałów w spółkach akcyjnych, których udziały są dopuszczone przez Komisję Papierów Wartościowych do publicznego obrotu.
3. Skutkiem naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Zarządu w pełnieniu czynności.

4. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje w tym celu posiedzenie Rady w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia podjęcia wiadomości o naruszeniu przez członka Rady Nadzorczej bądź Zarządu Spółdzielni zakazu konkurencji wobec Spółdzielni.
5. Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady lub Zarządu na okres 30 dni w celu zniesienia przyczyn podjęcia uchwały. Rada może również odwołać członka Zarządu, jeżeli jego działanie z przyczyn, o których mowa w ust. 2, doprowadziło do strat w Spółdzielni.
6. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 5, Przewodniczący zwołuje Radę w ciągu 14 dni, a Rada może podjąć uchwałę o odwołaniu członka Zarządu.
7. W celu podjęcia uchwały o odwołaniu zawieszzonego członka Rady, po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 5, Zarząd na żądanie Rady zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w celu podjęcia uchwały o uchyleniu decyzji Rady Nadzorczej lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 38

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja Polityki Rachunkowości wraz z Zakładowym Planem Kont zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z Ustawą o rachunkowości.
3. Rada Nadzorcza określa w formie Regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie powodującej przekroczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
5. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga to pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 39

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) Fundusz zasobowy,
 - 2) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 3) Fundusz wkładów zaliczkowych,

- 4) Fundusz udziałowy,
- 5) Fundusz remontowy, w tym na wymianę wodomierzy, liczników ciepła oraz kotła gazowego
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze na podstawie uchwał Rady Nadzorczej oraz odrębnych przepisów.

§ 40

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 43 -44.
2. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, o których mowa w §44, a przychodami z opłat, o których mowa w § 43, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, na prowadzenie działalności inwestycyjnej, społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz inne cele statutowe.
5. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z Funduszu zasobowego, następnie z udziałowego, a następnie z Funduszu remontowego.
6. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni zgodnie z art. 75 ustawy Prawo Spółdzielcze po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, przeznaczona jest w następującej kolejności na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - 2) zasilenie funduszu remontowego,
 - 3) zasilenie funduszu zasobowego.
7. Rozdział nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
8. Odpisy na Fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
9. Obowiązek świadczenia na Fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.
10. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków Funduszu remontowego Spółdzielni. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków Funduszu remontowego Spółdzielni na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki Funduszu remontowego danej nieruchomości. Szczegółowe zasady funkcjonowania Funduszu remontowego oraz ewidencji i rozliczenia tego Funduszu określa Regulamin zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.
11. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także

- 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki Funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remont nieruchomości.
12. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 9.
 13. Rozliczenie dokonywane jest na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji, o której mowa w ust.7 i polega na zwrocie właścicielom lokali nadwyżki Funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądanie od właścicieli zwrotu niedoboru Funduszu remontowego nieruchomości, o której mowa w ust. 9. W wysokości odpowiadającej przypadającemu na każdy wyodrębniony lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej.
 14. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu Funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 41

1. W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji, po przeprowadzeniu przez likwidatora postępowania likwidacyjnego określonego w ustawie i zaspokojeniu roszczeń względem Spółdzielni, ostatnie Walne Zgromadzenie określa cele, na jakie przeznaczony zostanie pozostały po likwidacji majątek.
2. Jeżeli po dwukrotnym pisemnym powiadomieniu Członków Spółdzielni zebranie to nie może dojść do skutku, uprawnienia określone w ust. 1 przechodzą na Związek Rewizyjny lub Krajową Radę Spółdzielczą.
3. Pozostały po likwidacji majątek trwały oraz ruchomy, a także papiery wartościowe i udziały w podmiotach gospodarczych, zostaje sprzedany, a środki finansowe z tego tytułu przeznaczone są na wypłaty dla członków Spółdzielni.
4. Majątek Spółdzielni o którym jest mowa w ust. 3 jest dzielony między członków Spółdzielni proporcjonalnie do okresu członkostwa.
5. Spadkobiercy uczestniczą w podziale majątku, o którym mowa w ust. 3 Statutu, jeżeli zgłoszą swoje roszczenia do likwidatora w terminie trzech miesięcy od dnia postawienia Spółdzielni w stan likwidacji.
6. Wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w ust. 3 dokonuje się po potrąceniu zaległości wobec Spółdzielni.

§ 42

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie oraz Regulaminach, obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.

Rozdział 2. Opłaty za używanie lokali

§ 43

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w lokalach garażowych wielostanowiskowych, mają obowiązek uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych opłat – w wydatkach związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
 - 3) działalnością społeczną, kulturalno–oświatową i sportowo–rekreacyjną prowadzoną przez Spółdzielnię, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
 - 4) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek od kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal.
 - 5) wpłatą na fundusz remontowy.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali mają obowiązek uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych opłat – w wydatkach związanych z:
- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) działalnością społeczną, kulturalno–oświatową i sportowo–rekreacyjną prowadzoną przez Spółdzielnię, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
 - 5) wpłatą na fundusz remontowy.
3. Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane 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 postawienia im lokali do dyspozycji obowiązane są uiszczać opłaty określone w ust. 1, 2 lub 3.
4. Osoby, którym przysługuje lokatorskie prawa do lokalu uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych łącznie z kosztami obsługi zaciągniętych na budowę ich mieszkań.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządzania tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. 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.
6. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z działalności społeczno–kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.

§ 44

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy i fundusz wymiany liczników.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien m.in. określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, w odniesieniu do niektórych elementów kosztów może to być też liczba osób zamieszkałych w lokalu, liczba lokali, liczba urządzeń, a w przypadku dostaw ciepła i wody wskazania urządzeń pomiarowych.
4. Decyzje o zmianie wysokości opłat oraz terminów ich wprowadzenia podejmuje Rada Nadzorczą.

§ 45

1. Zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni z tytułu opłat, o których mowa w § 43 obciążają solidarnie członka, właściciela, najemcę, użytkownika bez tytułu prawnego i ich małżonków oraz stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby fizycznie korzystające z lokalu.
2. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-tego dnia każdego miesiąca.
3. Za datę zapłaty, uważa się datę wpływu środków finansowych na konto Spółdzielni.
4. Za opóźnienie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej. Na pisemny wniosek członka, Zarząd Spółdzielni, może częściowo umorzyć należność odsetkową z tytułu zwłoki w płatności opłat.
5. Z tytułu najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, innych pomieszczeń, parkingów i terenów, najemca obowiązany jest opłacać czynsz, którego wysokość strony określają w umowie oraz uiszczać opłaty za inne świadczenia związane z lokalem.
6. Użytkownicy bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu nie mniejsze niż opłaty regulowane przez członków Spółdzielni.
7. Obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu i protokolarnego przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni z tym, że w przypadku przekazania mieszkania w terminie do 15-tego dnia miesiąca, osoba zobowiązana jest uiścić opłatę za cały miesiąc, zaś w przypadku przekazania mieszkania po dniu 15-tym danego miesiąca za pół miesiąca.
8. Najemca i właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
9. W razie gdy członek Spółdzielni (właściciel lub najemca) nie wskaże jakich składników bieżących opłat dotyczy dana wpłata, zalicza się ją na poczet należności Spółdzielni według następującej kolejności: opłata eksploatacyjna, rata kredytowa, odpis na fundusz remontowy, świadczenia związane z eksploatacją lokalu.
10. W przypadku występowania zadłużenia w opłatach za używanie lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest w pierwszej kolejności zaliczyć wpłatę na należności uboczne związane z długiem (np. odsetki, koszty sądowe i egzekucyjne), a następnie na świadczenie główne według kolejności: opłata eksploatacyjna, spłata kredytu, odpis na fundusz remontowy, świadczenia związane z użytkowaniem lokalu. Szczegółowy sposób księgowania wpłat ustala Zarząd w formie uchwały.
11. Jeżeli członek posiadający kilka tytułów do lokali, dokonuje wpłaty w niepełnej wysokości bez określenia których lokali dotyczy wpłata, zalicza się ją w pierwszej kolejności na: lokal mieszkalny, garaż (miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym), lokal

użytkowy, inne pomieszczenia dodatkowe lub najem terenu. Analogiczną kolejność stosuje się w przypadku spłaty zadłużenia.

12. Członek jest zobowiązany przechowywać dowody wpłat przez okres 5 lat oraz okazywać je na żądanie Spółdzielni, a w przypadku toczącego się postępowania sądowego – do czasu jego zakończenia.

§ 46

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz osoby nie będące członkami co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego .
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków i osoby nie będące członkami 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.
3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub właściciela lokalu niebędącego członkiem przedstawić kalkulację wysokości opłat. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a po jego wyczerpaniu na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia użytkowników mieszkań z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
4. Zawiadomienia, o których mowa w ust. 1 i 2 doręczane są w zamkniętych kopertach na adres lokalu w zasobach Spółdzielni poprzez umieszczenie w skrzynce pocztowej przypisanej do lokalu, a w przypadku gdy złożono pisemne oświadczenie o innym adresie do doręczeń lub pisemną zgodę na otrzymywanie korespondencji drogą mailową, na podane adresy korespondencyjne lub adresy email. Dostarczenie zawiadomienia zgodnie z wyżej wskazanymi zasadami uważa się za skuteczne.

DZIAŁ VI.

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 47

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) ustanawiać odrębną własność lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, garażu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu i garaże oraz miejsca postojowe stanowiące ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.

§ 48

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności obowiązana jest objąć postawiony przez Spółdzielnię do jego dyspozycji lokal w terminie 30 dni.
2. Po bezskutecznym upływie terminu na objęcie lokalu, Spółdzielnia służy prawo rozwiązania umowy o budowę lokalu z przyczyn leżących po stronie ubiegającego się.

Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 49

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa pod rygorem nieważności powinna być zawarta w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków. Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu ma należeć do obojga małżonków umowa powinna być zawarta na rzecz obojga małżonków.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt. 1 i 3 tej ustawy.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą, przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby będącej osobą prawną.
9. Umowy zawarte przez osobę w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 50

1. Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo 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 jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,

- 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 położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych,
 - 5) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo:
 - wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu,
 - ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania,
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wniesienia bądź harmonogram wnoszenia rat,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich możliwe jest przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 8) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 9) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego,
 - 10) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - 11) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się lub Spółdzielnię.
 3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę, gdy osoba ubiegająca się o lokal lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona.
Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 51

1. Do wspólności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w niniejszych paragrafach, mają zastosowanie przepisy o wspólności ustawowej.
2. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 52

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługiwało prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
 - 2) orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:

- 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 43, za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
 - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 43, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
 4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga.
 5. Z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia sądu, o którym mowa w ust. 3 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
 6. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnienia małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło powyższe prawo, małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 43.
 7. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
 8. Małżonek, o którym mowa w ust. 7 w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.
 9. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
 10. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat, o których mowa w § 43, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
 11. Roszczenie, o którym mowa w ust. 5, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
 12. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Regulaminie przetargów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
 13. Przepisów ust. 12 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia

26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 53

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie 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 przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 54

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielone obojgu małżonkom dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny, należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w niniejszym paragrafie, mają zastosowanie przepisy o wspólności ustawowej.
2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.
3. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności majątkowej, wkład budowlany należy przed przydziałem lokalu wspólnie do obojga małżonków, niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony.
Postanowienie to nie narusza uprawnień każdego z małżonków do żądania zwrotu wydatków i nakładów poczynionych z jego majątku odrębnego na majątek wspólny.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, wyłącznie 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.

6. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie przepis ust. 5 stosuje się odpowiednio.
7. Jeżeli Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat za używanie lokalu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

Rozdział 4. Prawo odrębnej własności

§ 55

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - 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) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - 6) zobowiązanie osoby ubiegającej się do poniesienia kosztów zawarcia umowy notarialnej oraz założenia księgi wieczystej,
 - 7) tryb i skutki wypowiedzenia umowy,
 - 8) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 9) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
 - 10) określenie terminu ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
 - 11) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 12) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 56

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

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się lub jej następca prawny z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 55, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłoby poważnie utrudnione.
3. Osoba ubiegająca się może rozwiązać umowę o budowę lokalu za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 57

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

§ 58

1. 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 przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa zawarta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 59

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

Przepis art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze, art. 24 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio.

§ 60

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

§ 61

1. 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.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków

zgrupowanych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień ustania członkostwa.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w art. 26 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości. Szczegółowe zasady rozliczenia funduszu określa Regulamin funduszu Remontowego zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 62

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w 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 stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozdział 5. Używanie lokali

§ 63

1. Lokal mieszkalny może być używany wyłącznie na cele mieszkaniowe, a w przypadku przeznaczenia na cele użytkowe, tylko za zgodą Spółdzielni.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskiego prawa do lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpłynąć na wysokość

opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

3. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu z prawem odrębnej własności 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 wpłynąć na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Umowy zawarte przez członka albo przez osobę nie będącą członkiem w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego wygasają z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.

Rozdział 6. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 64

1. Dodatkowym wyposażeniem lokalu są inwestycje o charakterze trwałym poczynione przez właściciela lokalu z jego środków własnych i we własnym zakresie, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu.
2. W przypadku zbycia spółdzielczego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
3. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz przekazaniu tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia:
 - 1) wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia,
 - 2) uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym.

§ 65

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale, określa Regulamin napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z osobami zwalnającymi lokale uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 7. Sprzedaż lokali

§ 66

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjno-finansowe realizacji inwestycji ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Rozdział 8. Lokale zaadaptowane na cele mieszkalne

§ 67

1. Prace adaptacyjne mogą być wykonane wyłącznie na koszt osób wnioskujących o ich wykonanie.
2. Lokal uzyskany z adaptacji, objęty zostanie przez adaptującego na warunkach odrębnej własności lokalu.

3. Pomieszczenia uzyskane w wyniku adaptacji przyłączone do istniejącego lokalu, zostaną objęte przez adaptującego na warunkach przysługującego prawa do lokalu, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Pomieszczenia uzyskane w wyniku adaptacji przyłączone do istniejącego lokalu, nie mogą zostać objęte przez adaptującego na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu.
5. Ustalenie wartości adaptowanych pomieszczeń (lokalu) Spółdzielnia dokonuje według zasad określonych w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
6. Na poczet wkładu adaptowanych pomieszczeń (lokalu) zalicza się poniesiony przez osobę ubiegającą się koszt wykonanej adaptacji, określony na podstawie kosztorysu powykonawczego, zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni.
7. Adaptowanie pomieszczeń wspólnych, ogólnego użytku (np. pralni, suszarni, strychów, zabudowa klatki schodowej) może być wykonane jedynie po uprzednim uzyskaniu przez osobę ubiegającą się zgody Zarządu oraz mieszkańców danej nieruchomości.
8. Wszelkie koszty związane z adaptacją pomieszczeń wspólnych związane z ponownym ustaleniem udziałów w danej nieruchomości, a w szczególności koszty notarialne, ponosi adaptujący.
9. Szczegółowe zasady adaptacji i rozliczeń finansowych z tego tytułu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ VII. WKŁADY

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 68

1. Osoby ubiegające się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, z którymi zawarto umowy zobowiązane są uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu i regulaminów.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach, której budowany jest lokal osoby ubiegającej się, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:
 - wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji,
 - po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi – na podstawie kosztów już poniesionych,
 - ostatecznie – na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje:
 - w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - w terminie 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania w przypadku odrębnej własności.

§ 69

Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:

- 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,

- 2) sposób ewidencjonowania kosztów, tj. kosztów, które mają być ewidencjonowane i rozliczane dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni lub wielkości kosztów pośrednich),
- 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, jeśli są w budynku mieszkalnym,
- 4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (ze względu na sposób wykończenia i wyposażenie),
- 5) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

§ 70

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy, ustalania wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza.

Rozdział 2. Wkłady mieszkaniowe

§ 71

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowy jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal osoby ubiegającej się a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu osoba ubiegająca się obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Osoba ubiegająca się, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie 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.
4. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
5. W wypadku modernizacji budynku osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zobowiązana jest uzupełnić wkład mieszkaniowy.

§ 72

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

2. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztu budowy danego lokalu wraz z odsetkami,

§ 73

Roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.

§ 74

Spółdzielnia przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej od osoby, której wygasło prawo do lokalu, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.

§ 75

1. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione na dzień ustania członkostwa.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić wkład mieszkaniowy w terminie 30 dni od dnia zajścia zdarzeń, o których mowa w ust. 1, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 30 dni od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego w wartości nominalnej bez waloryzacji.
5. Jeżeli rozwiązanie umowy o którym jest mowa w ust. 4 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni należny wkład zwracany jest w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy.
6. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 4 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie osoby ubiegającej się, należny wkład zwracany jest w terminie 14 dni od daty zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 76

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą

Rozdział 3. Wkłady budowlane

§ 77

1. Wkład budowlany wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal osoby ubiegającej się. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego

lokalu, osoba ubiegająca się jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 78

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym statucie.
2. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 79

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.

§ 80

Przysługująca uprawnionemu równowartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.

§ 81

1. Równowartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Zwrot wkładu (równowartości prawa do lokalu) osobie uprawnionej, następuje w terminie 14-stu dni od daty wniesienia wkładu budowlanego przez następcę, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie prawa do lokalu.

§ 82

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów budowlanych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ VIII.

PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH

Rozdział 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 83

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nią umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez tą osobę:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jej lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - 1) wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 2) zawarcia umowy,
 - 3) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, czynności związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynności związane z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencja gruntów i budynków - w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp.obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spłaty, o których mowa w ust.1, osoba na rzecz której dokonuje się przeniesienia własności lokalu zobowiązana jest dokonać w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych

§ 84

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - 1) zawarcia umowy,
 - 2) wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 3) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
 - 4) koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencja gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp.,obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 85

Spłaty, o których mowa w § 84 osoba, na rzecz której dokonuje się przeniesienia własności lokalu zobowiązana jest dokonać w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy, od dnia

otrzymania pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

DZIAŁ IX.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 86

Wszelkie postanowienia Statutu dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio do osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

§ 87

Dotychczasowe regulaminy zachowują moc obowiązującą do czasu uchwalenia nowych regulaminów w takim zakresie, w jakim nie są sprzeczne ze Statutem.

§ 88

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie, z mocą obowiązującą od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego nowego, jednolitego tekstu Statutu.

§ 89

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 275 z późniejszymi zmianami), ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 1465 z późniejszymi zmianami) oraz innych ustaw.

Tekst jednolity sporządzony na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 15 z dnia 14.09.2020 r.

Postanowienie Sądu Sygnatura sprawy : OL.VIII NS-REJ.KRS/010792/20/407