

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 6 /2018r.

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie,
z dnia 15.06.2018r.

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
IM. GEN. SIKORSKIEGO
W KONINIE

DZIAŁ I . POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Pełna nazwa Spółdzielni brzmi:

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Gen. Sikorskiego w Koninie,

zwana w dalszej części statutu „Spółdzielnią”.

2. Spółdzielnia może używać skrótu nazwy SM im. Gen. Sikorskiego.

3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Konin, ul. Kwiatkowskiego 1.

4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2.

Spółdzielnia działa na podstawie:

1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (tj. – Dz.U. z 2017, poz. 1560 ze zm.),

2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. – Dz.U. z 2018r., poz.845 ze zm.),

3) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.- Dz.U. z 2018r., poz. 121 ze zm.),

4) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j.- Dz.U. z 2018, poz. 716 ze zm.),

5) ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j.- Dz.U. z 2016r., poz. 1610 ze zm.),

6) ustawy z dnia 7 lipca 1994 prawo budowlane (t.j.- Dz.U. z 2017r., poz. 1332 ze zm.),

7) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. – Dz.U. z 2017, poz. 459 ze zm.),

8) innych ustaw i aktów wykonawczych obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej,

9) postanowień Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie,

10) postanowień Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie.

§ 3.

Ilekoć w niniejszym statucie jest mowa o:

„**Spółdzielnia**” – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową im. Gen. Sikorskiego w Koninie, ul. Kwiatkowskiego 1,

„**Statucie**” - należy przez to rozumieć statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie,

„**Ustawie**” - rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych,

„**Ustawie o ochronie praw lokatorów**” – rozumie się przez to ustawę z dnia 21.06.2001r.

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

„**Zarządzie**” - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie,

„**Radzie**” - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie,

„**Członku**” - należy przez to rozumieć członka Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie,

„**Osobie bliskiej**” – należy przez to rozumieć zstępного, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,

„**Nieruchomości**” — należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

„**Nieruchomości wspólnej**”- należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

„**Mieniu Spółdzielni**” — należy przez to rozumieć mienie będące własnością Spółdzielni i tak:

a) nieruchomości zabudowane budynkami, drogami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach niemieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, budowlanej, wytwórczej i innej,

b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla, położone poza terenem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

c) nieruchomości niezabudowane.

„**Lokalu**” – rozumie się przez to lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

„**Lokalu mieszkalnym**”- rozumie się przez to lokal przeznaczony na zamieszkiwanie ludzi, jak również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

„**Lokalu zamiennym**”- należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której położony jest lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal użytkowany dotychczas.

„Domu jednorodzinny”- należy przez to rozumieć dom mieszkalny, jak również samodzielną część domu bliźniaczego lub szeregowego, przeznaczoną przede wszystkim do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

„Wartości rynkowej lokalu”- należy przez to rozumieć wartość określoną na podstawie przepisów Działu IV Rozdz. I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

„Lokalu zakładowym” – lokal mieszkalny, znajdujący się w budynku, będącym własnością lub współwłasnością Spółdzielni, w zasobach zarządzanych przez nią, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej jednostki organizacyjnej.

„Pomieszczeniu przynależnym” — należy przez to rozumieć pomieszczenie zajmowane na podstawie tytułu prawnego pochodnego od tytułu prawnego do lokalu, stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało lub było położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem.

„Właścicielu lokalu” — należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lokalu potwierdzoną wpisem do Księgi Wieczystej.

„Funduszu remontowym” — należy przez to rozumieć fundusz przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych, pochodzący z odpisów na ten fundusz obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

„Wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości” — należy przez to rozumieć czynsz, w ujęciu księgowym „naliczenie” - wszystkie koszty związane z bieżącym utrzymaniem.

„Remoncie” — należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

„Ekspektatywie” — należy przez to rozumieć powstanie roszczenia o ustanowienie prawa do lokalu .

„Byłym Członku Spółdzielni” – należy przez to rozumieć Członka, którego członkostwo ustało.

„Dniach” – należy przez to rozumieć dni kalendarzowe.

§ 4.

1. Majątek Spółdzielni jest własnością jej Członków.
2. Majątek Spółdzielni powstaje z wpłat pieniężnych i składników majątkowych wnoszonych przez Członków, z dochodów z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej oraz z innych źródeł.

3. Zasady i sposób wnoszenia przez Członków wpłat oraz składników majątkowych, a także prawa Członków do tego majątku określają odpowiednie przepisy prawa oraz statut.

§ 5.

1. Podstawowym celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb Członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

2. Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest zarządzanie i administrowanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej Członków.

3. Przedmiotem pozostałej działalności Spółdzielni może być:

1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz Członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,

2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz Członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

4) wynajmowanie lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu,

5) zarządzanie i administrowanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej Członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości,

6) przebudowa, rozbudowa i modernizacja budynków i lokali stanowiących własność Spółdzielni,

7) prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej, oświatowej i sportowej skierowanej do osób zamieszkujących na terenie Spółdzielni i ich rodzin, a także do innych mieszkańców budynku lub osiedla,

8) prowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w innych przepisach i statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celów określonych w niniejszym paragrafie,

9) umożliwianie Członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu,

10) dokonywanie zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal na wniosek Członka i w ramach istniejących możliwości Spółdzielni. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego,

11) obrót pozostających w dyspozycji Spółdzielni lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

4. Zasady wynajmu lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu ustala Zarząd.

§ 6.

1. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych, organizacji społecznych i samorządowych oraz organizacji gospodarczych.

2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu związku lub organizacji, o przystąpieniu do związku lub organizacji oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie.

DZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

Rozdział I - Prawa i obowiązki Członków Spółdzielni.

§ 7.

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności,
- 5) będącej założycielem spółdzielni z zastrzeżeniem § 13 ust.5 Statutu,

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze 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, będąca założycielem spółdzielni z zastrzeżeniem § 13 ust.5 Statutu . Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. 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, w odniesieniu do następcy prawnego zmarłego członka (osoby bliskiej), jeżeli przed upływem powyższego terminu, jedna ze współuprawnionych osób, 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, jeżeli w przypadku o którym mowa w pkt.5 więcej niż jedna osoba złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 21 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.

6. Jeżeli okoliczności określone w poprzednich ustępach zaistniały przed 09.09.2017r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 09.09.2017r.

7. W przypadkach określonych w poprzednich ustępach Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów lub uwierzytelnionych notarialnie odpisów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków, stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do jej poinformowania w terminie 21 dni o zaistnieniu okoliczności określonych w powyższych ustępach. Termin ten liczony jest od dnia wystąpienia zdarzeń o których mowa w niniejszym paragrafie.

9. Członek spółdzielni nabywa prawa i obowiązki członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w powyższych ustępach.

10. Osoba o której mowa w powyższych ustępach jest zobowiązana w terminie 21 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych powyżej, do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:

1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,

2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,

3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2,

4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,

5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu

o którym mowa w punkcie 2, zobowiązane do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania do Spółdzielni;

6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,

7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.

11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10. członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania o tym Spółdzielni w terminie 21 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne i zgodne ze stanem rzeczywistym.

12. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

13. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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 w formie pisemnej spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba staje się członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

15. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 14. i pozostają członkami spółdzielni.

§ 8.

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust. 12.

3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.

5. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

6. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego

- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
- 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2, zobowiązane do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania do Spółdzielni;
- 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
- 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.

7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne i zgodne ze stanem rzeczywistym.

8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem członka Zarządu lub osoby do tego przez Zarząd upoważnionej z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.

10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.

11. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 60 dni od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu 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 te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.

13. Jeżeli prawo określone w ust. 12 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część

są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 12 i pozostają członkami spółdzielni.

§ 9.

Osoby nie posiadające zdolności do czynności prawnych lub posiadające ograniczoną zdolność do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział poprzez swoich ustawowych przedstawicieli.

§ 10.

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający:

- 1) imię i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej pełną nazwę,
- 2) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej siedzibę,
- 3) datę i miejsce urodzenia,
- 4) imiona rodziców i nazwisko rodowe matki,
- 5) określenie adresu lokalu w zasobach lub lokalu o jaki się ubiega,
- 6) liczbę zadeklarowanych przed 09.09.2017 r. udziałów i ich wysokość,
- 7) datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i datę jego ustania.

§ 11.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia Członka, będącego właścicielem lokalu,
- 2) okoliczności określonych w § 13,
- 3) śmierci Członka,
- 4) ustania osoby prawnej,
- 5) likwidacji Spółdzielni,
- 6) podziału Spółdzielni i przejścia członka do nowopowstałej Spółdzielni.

§ 12.

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie, za wypowiedzeniem złożonym w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę ustania członkostwa uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Na wniosek członka, Zarząd może skrócić okres wypowiedzenia określony w ust. 2.
5. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego, uczestniczy w jej

stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem.

§ 13.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

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

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku 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. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.

3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

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

5. 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 lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

6. 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 lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 14.

1. Członka zmarłego Zarząd skreśla z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem na dzień,

w którym nastąpiła śmierć.

2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

§ 15.

Członkom Spółdzielni przysługuje w szczególności:

- 1) bierne i czynne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w jego porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych,
- 6) prawo otrzymania odpisu statutu, regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 7) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych, w tym sprawozdań finansowych oraz protokołów z lustracji,
- 8) prawo zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa lub statutem,
- 9) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających z członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie,
- 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wspólnych pomieszczeń ogólnego użytku, wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 11) prawo kwestionowania zasadności zmian wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym.

§ 16.

Do podstawowych obowiązków członka Spółdzielni należy w szczególności:

- 1) przestrzeganie postanowień statutu, regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) współpraca ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wniesienie wkładu mieszkaniowego, budowlanego w przypadkach określonych prawem,
- 4) zawiadamianie Spółdzielni o każdorazowych zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej i kwestionariuszu osobowym,

- 5) dbanie o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia w tym jego zabezpieczenie,
- 6) terminowe uiszczanie należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu oraz innych zobowiązań związanych z nieruchomością na której posadowiony jest jego lokal.

Rozdział II - Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 17.

1. Wnioski członków skierowane do Spółdzielni powinny być rozpatrzone przez Zarząd w terminie 30 dni od daty ich złożenia. Jeżeli sprawa jest szczególnie skomplikowana i wymaga dodatkowych wyjaśnień, termin ten może być przedłużony o dalsze 30 dni.
2. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie załatwienia wniosku w sposób odmowny w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
4. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

§ 18.

1. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 60 dni od dnia jego wniesienia i wysłać drogą pocztową odwołującemu odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej podjęcia. Jeżeli statut przewiduje jej doręczenie - w ciągu 30 dni od dnia doręczenia uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
3. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

§ 19.

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
2. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem winien być wysłany drogą pocztową odwołującemu się członkowi Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi

okolicznościami.

Rozdział III - Wpisowe, udziały i wkłady.

§ 20.

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 09.09.2017r. to w przypadku ustania członkostwa były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka, spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów lub uwierzytelnionych odpisów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku i działu spadku i złożenia w tym zakresie pisemnego wniosku.
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 przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział w nominalnej wysokości z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
7. Wpisowe wniesione do 09.09.2017r. nie podlega zwrotowi.

§ 21.

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została pokryta z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad i na warunkach określonych w zawartej dwustronnej umowie. Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na pokrycie kosztów

budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Wnoszenie wkładów mieszkaniowego i budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez niego części wkładu.

§ 22.

1. W Spółdzielni ustanawiane, przekształcane, zbywane oraz wygaszane są prawa do lokali na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i innych przepisach prawnych.

2. W zakresie określonym w ust. 1, nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin, w szczególności określający zasady:

- 1) zawierania umów w sprawie budowy lokali,
- 2) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali,
- 3) wnoszenia, ustalania i waloryzacji oraz rozliczania wkładu mieszkaniowego i budowlanego,
- 4) rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
- 5) uprawnień członka spółdzielni do zamiany lokalu,
- 6) przeprowadzania przetargów na przenoszenie własności lokali.

Rozdział IV - Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§23.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:

- 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba, że prawo przysługuje małżonkom;
- 2) zrzeczenia się w formie pisemnej prawa przez osobę, której ono przysługuje;
- 3) rozwiązania stosunku prawnego za porozumieniem stron;
- 4) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.

§ 24.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu po złożeniu przez uprawnionego pisemnego wniosku w tym przedmiocie. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części

zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 21.

2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat wnoszonych do Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

5. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, 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.

6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust. 1.

7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 25.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty wnoszone do Spółdzielni z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali.

3. Małżonkowie w razie zaistnienia okoliczności o których mowa w ust.1 są zobowiązani w terminie 30 dni zawiadomić Spółdzielnię od tym fakcie przedkładając stosowne dokumenty tj. orzeczenie o rozwiązaniu małżeństwa.

§ 26.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

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

3. Małżonek, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ma obowiązek zawiadomić Spółdzielnię o śmierci małżonka w terminie roku od daty zgonu, przedkładając dokumenty potwierdzające zaistniałą okoliczność.

§ 27.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostawała ze zmarłym we wspólnym pożyciu faktycznym.

3. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.

4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.

5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 4, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie

zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali do Spółdzielni.

§ 28.

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

Rozdział V - Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 29.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu (nie dłuższego niż 12 miesięcy) wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni chyba, że prawo przysługuje kilku osobom.

§ 30.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu nabywca prawa przedkłada 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.

§ 31.

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

§ 32.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali do Spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, 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.

§ 33.

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

§ 34.

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób to w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, z tytułu eksploatacji i utrzymania 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 wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 35.

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 36.

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

§ 37.

1. 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 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§ 38

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

. Rozdział VI - Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego.

§ 39.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu (nie dłuższego niż 12 miesięcy) wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni zastrzeżeniem ust. 1.

Rozdział VII - Prawo odrębnej własności.

§ 40.

1. Z osobą ubiegającą o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę

o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego, określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie 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) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
- 6) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.

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

3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust. 1 i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 41.

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. „Ekspektatywa odrębnej własności lokalu” jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 42.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę będącą jej stroną.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba będąca jej stroną, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymała tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych

w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

§ 43.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między osobą a Spółdzielnią najpóźniej w terminie dwóch miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa, które wspólnie z ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania lokalu do Spółdzielni.

§ 44.

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia zezwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 45.

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 wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa 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.

§ 46.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Ustalenia terminu, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd Spółdzielni.

3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 47.

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.

§ 48.

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

Rozdział VIII - Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.

§ 49.

Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu. Ustanowienie na rzecz najemcy spółdzielczego prawa do lokalu jest uwarunkowane złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęciem w poczet członków Spółdzielni.

§ 50.

Wnioski członków o przekształcenie a także najemców o przekształcenie spółdzielczych praw do lokali w prawo do odrębnej własności muszą być załatwione w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 51.

1. Jeżeli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do

lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

§ 52.

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

1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,

2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,

3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 53.

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 52 przeznacza się na spłatę podlegającemu odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal, a w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.

§ 54.

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, który posiada spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo na rzecz osoby niebędącej członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 55.

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby nie będącej członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu

1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach

mieszkańczych.

2. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17¹⁴ ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

3. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

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

Rozdział IX - Używanie lokali.

§ 56.

1. Przekazany osobie uprawnionej lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.

2. W przekazanym lokalu mieszkalnym, członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie pociąga to za sobą zmiany przeznaczenia lokalu i nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, a w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiednie mieszkania i naruszać zasad porządku domowego. O zamiarze podjęcia takiej działalności członek winien powiadomić Zarząd Spółdzielni z odpowiednim wyprzedzeniem. Brak sprzeciwu spółdzielni w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia uważa się za wyrażenie zgody.

3. Zgoda zarządu z ważnych powodów może być cofnięta.

4. Wykorzystanie mieszkania do celów użytkowych rodzi obowiązek ponoszenia dodatkowych opłat rzeczywistych od całości lub części mieszkania.

5. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

6. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego

bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”.

§ 57.

Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców określa Regulamin Rady Nadzorczej.

§ 58.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy sytuacja wymaga pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim przedmioty do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić lokal Spółdzielni (po wcześniejszym uzgodnieniu terminu) w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego odpłatnego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - 3) wyposażenia budynku lub lokalu w niezbędne instalacje,
 - 4) odczytu wskazań zainstalowanych urządzeń pomiarowych.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy – Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót (po wcześniejszym uzgodnieniu terminu).
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga osoby korzystające z lokalu (budynku) zobowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący jej członkiem wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§ 59.

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są zobowiązani do opróżnienia lokalu. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.
2. Opróżnienie lokalu powinno nastąpić w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
3. Zasady zawarte w ust. 1 i 2 dotyczą także innych lokali spółdzielczych w szczególności piwnic.

§ 60.

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa Regulamin w sprawie obowiązków spółdzielni mieszkaniowej i jej członków w zakresie dokonywania napraw i wymian.

§ 61.

1. Naprawy wewnątrz lokali, niezaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają członków zajmujących te lokale.
2. Do obowiązków członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu należą w szczególności:
 - 1) naprawa i wymiana podłóg, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawa i wymiana okien i drzwi, zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni,
 - 3) naprawa urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawa przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi wejściowych od strony wewnętrznej, okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
4. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
5. Szczegółowe zasady używania lokali spółdzielczych oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział X - Opłaty za używanie lokali.

§ 62.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale; eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz innych zobowiązań związanych z nieruchomością na której posadowiony jest jego lokal.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania tych lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz innych zobowiązań związanych z nieruchomością na której posadowiony jest jego lokal.
3. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną oświatową, kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię jeżeli Statut Spółdzielni tak stanowi.
4. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mogą odpłatnie korzystać z tej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 3 obejmują w szczególności koszty:
 - 1) administrowania nieruchomością,
 - 2) dostawy energii elektrycznej i ciepłej (na potrzeby oświetlenia, ogrzewania lokali i podgrzewania wody),
 - 3) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - 4) wywozu nieczystości stałych,
 - 5) konserwacji instalacji domofonowych,
 - 6) odpisów na fundusz remontowy.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu.
7. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, zalicza się w szczególności:
 - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
 - 2) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.
8. Właściciele lokali niebędący Członkami Spółdzielni, są zobowiązani pokrywać wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz inne koszty zarządu tymi

nieruchomościami na takich samych zasadach jak Członkowie Spółdzielni.

9. Właściciele niebędący Członkami Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.

§ 63.

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego praw do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych kosztach związanych z budową. Od chwili wydania im lokali uiszczają oni opłaty określone w § 62 Statutu.

§ 64.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 62 ust. 1 - 3, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokal określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 65.

1. Opłaty, o których mowa w § 62 ust. 1 - 3 Statutu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 25 każdego miesiąca. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe, z tym, że będą one naliczane od pierwszego dnia miesiąca następującego po terminie zapłaty należności głównej.
2. Członek nie może potrącać żadnych należności z opłat za używanie lokali.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. 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 powiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze

własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości, ciężar udowodnienia zasadności zmiany spoczywa na spółdzielni.

Rozdział XI - Rozliczenia z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

§ 66.

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu należności Spółdzielni:

1) w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - zwrot wkładu mieszkaniowego zwaloryzowanego według wartości rynkowej lokalu,

2) w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu zwrot równowartości tego prawa.

2. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami członka powinno być dokonane:

1) z tytułu wkładu mieszkaniowego - na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu),

2) z tytułu równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu - na dzień wygaśnięcia tego prawa.

3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

§ 67.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, z zastrzeżeniem ust.2 powinna być dokonana na podstawie pisemnego wniosku złożonego w siedzibie Spółdzielni:

1) z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku o wypłatę, w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od przedłożenia wniosku o wypłatę wraz z dokumentacją w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku i działu spadku,

2) z tytułu równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku o wypłatę, w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od przedłożenia wniosku o wypłatę wraz z dokumentacją w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku i działu spadku.

2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt. 1 i 2 przed opróżnieniem zajmowanego lokalu przez członka oraz zamieszkałe z nim osoby w lokalu, które prawa swoje od członka wywodzą.

§ 68.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.

2. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w drodze przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz zaległości w zakresie opłat, związanych z użytkowaniem lokalu.

4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

5. W wypadku gdy następuje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obciążonego hipoteką spółdzielnia po przeprowadzeniu przetargu na jego sprzedaż, jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 69.

Spółdzielnia w przypadku zadłużeń potrąca:

- 1) z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
- 2) z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnego osobie uprawnionej, roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, z tytułu niewniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni (np. koszty odnowienia lokalu, koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę itp.).

§ 70.

1. Rozliczenie kosztów nowych inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej

(koszt budowy) poszczególnych lokali, do których ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub prawo do odrębnej własności, dokonuje się w dwóch etapach:

1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,

2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym zakończeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię (w terminie 3 miesiące po zakończeniu budowy).

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno- finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:

1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację, którego odpowiada Spółdzielnia,

2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,

3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),

4) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo - usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,

5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi itp.),

6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno — użytkowych (atrakcyjność).

3. Założenia organizacyjno - finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

4. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 70 ust. 1 Statutu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

5. Tryb rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

§ 71.

1. Spółdzielnia zwraca członkowi lub uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego

wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość w przypadku:

- 1) ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 2) wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich,
- 3) rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

2. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni lub Członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesiona jego część na warunkach i w terminach określonych w umowie.

§ 72.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 71 Statutu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

§ 73.

W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, na warunkach i w terminach określonych w umowie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

§ 74.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 73 Statutu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

§ 75.

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 76.

Szczegółowy tryb rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 77.

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie Członków,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

§ 78.

Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 77 pkt. 2 i 3 Statutu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

§ 79.

W skład organów wchodzi kandydaci, którzy w wyborach tajnych otrzymali największą liczbę ważnie oddanych głosów.

§ 80.

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni oraz przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane „za”, „przeciw” oraz „wstrzymujące się”.

§ 81.

Tryb zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Rozdział I - Walne Zgromadzenie.

§ 82.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
5. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
6. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
7. Członek spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
8. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
9. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
10. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną walnego zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
11. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
12. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
13. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imienia i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imienia i nazwiska pełnomocnika.
14. Członek albo pełnomocnik członka może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
15. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu albo w części Walnego Zgromadzenia przez przedstawiciela ustawowego lub ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Osoby reprezentujące członka o którym mowa w zd.1 nie mogą być wybierane na członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.

16. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
17. Ekspertem może być osoba posiadająca co najmniej stopień naukowy doktora.
18. Pomoc prawną może świadczyć adwokat lub radca prawny.
19. Warunkiem uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu jest okazanie dokumentów uprawniających do udziału w nim oraz dokumentu tożsamości.
20. W Walnym Zgromadzeniu bierze także udział Zarząd i osoby zaproszone przez Zarząd oraz obsługa ekspercka i techniczna.
21. W prezydium i komisjach mogą działać wyłącznie członkowie Spółdzielni.
22. Do czasu wyboru Komisji skrutacyjnej głosy liczą osoby wskazane przez prowadzącego obrady Walnego Zgromadzenia.

§ 83.

Każdy Członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§ 84.

W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 85.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium Członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej powstałej w wyniku działalności pozastatutowej lub pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

- 9) podejmowanie uchwał w sprawach połączenia i podziału oraz likwidacji Spółdzielni, a także zgłoszenia wniosku w sprawie upadłości,
- 10) rozpatrywanie, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian w statucie,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku,
- 14) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 16) odwoływanie Członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium,
- 17) rozpatrywanie wniosków członków Spółdzielni w sprawie wyodrębnienia na bazie majątku Spółdzielni odrębnej jednostki organizacyjnej - nowej Spółdzielni,
- 18) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszków w Spółdzielni nie wymienionych w Statucie,
- 19) określanie kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności o której mowa w § 5,
- 20) podejmowanie uchwał w innych sprawach należących do właściwości Walnego Zgromadzenia zastrzeżonych Statutem,
- 21) wybór członków Rady Nadzorczej.

§ 86.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ 1/10 członków nie mniej niż 10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć się 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.

§ 87.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części członkowie

Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być powiadomieni na piśmie na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Członkowie są zawiadamiani o Walnym Zgromadzeniu w szczególności poprzez wywieszenie kopii zawiadomienia na tablicach ogłoszeń budynków wielolokalowych Spółdzielni, poprzez zamieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni.

2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza, członkowie.

3. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

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

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

7. Przez przygotowanie pod względem formalnym rozumie się analizę prawną i ekonomiczną dopuszczalności podjęcia uchwały. W przypadku braku kompetencji Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały, Zarząd nie umieszcza jej projektu w porządku obrad.

§ 88.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

3. Uchwały są podejmowane większością ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości i tak:

2/3 głosów – zmiana statutu, połączenie z inną Spółdzielnią,

3/4 głosów – likwidacja Spółdzielni.

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady i Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

5. W przypadku odbywania Walnego Zgromadzenia w częściach uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, również w sprawach dotyczących likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Przez poddanie pod głosowanie uchwały na każdej części Walnego Zgromadzenia rozumie się umieszczenie uchwały w porządku obrad.

§ 89.

Tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 90.

1. Posiedzenie Walnego lub części Walnego Zgromadzenia nie może być zakończone przed wyczerpaniem porządku obrad.
2. W przypadku nie wyczerpania porządku obrad Walnego lub części Walnego Zgromadzenia w wyznaczonym dniu, musi ono być kontynuowane w następnym terminie, określonym przez zebranie, z zastrzeżeniem, że nie może to być termin posiedzenia innej części Walnego Zgromadzenia. Kontynuacja posiedzenia powinna nastąpić w ciągu 14 dni od daty posiedzenia części Walnego Zgromadzenia. Niezwłocznie po ustaleniu terminu kontynuacji posiedzenia zawiadamia się członków części Walnego Zgromadzenia, przez wywieszenie ogłoszeń w oznaczonych miejscach.
3. Jeżeli nie zostanie wyczerpany porządek obrad i nie zostanie ustalony termin kontynuowania posiedzenia części Walnego Zgromadzenia zgodnie z ust.2, termin kontynuowania posiedzenia określa Zarząd nie później niż w ciągu 7 dni od daty posiedzenia tej części Walnego Zgromadzenia.
4. W przypadku kontynuowania posiedzenia części Walnego Zgromadzenia, w przypadkach, o których mowa w ust. 2 i 3 porządek obrad nie może być zmieniony.

§ 91.

1. Obrady Walnego lub każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący lub

upoważniony członek Rady Nadzorczej.

2. Otwierający obrady, zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Sekretarz. W skład Prezydium nie mogą wchodzić członkowie Zarządu.
3. Po dokonaniu wyboru Prezydium obrady prowadzi Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub osoba przez niego wyznaczona ze składu Prezydium.
4. Przewodniczący odczytuje listę pełnomocnictw, następnie odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia:
 - 1) prowadzi obrady,
 - 2) udziela i odbiera głos,
 - 3) może ograniczyć czas wypowiedzi do 5 minut w jednej sprawie,
 - 4) może odmówić udzielenia głosu jeżeli członek wypowiedział się w określonej sprawie,
 - 5) pilnuje realizacji porządku obrad,
 - 6) ogłasza przerwę,
 - 7) zbiera wnioski,
 - 8) zamyka obrady.
6. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu według następujących zasad:
 - 1) członek Spółdzielni zgłasza się do Przewodniczącego
 - 2) Przewodniczący podejmuje decyzję o udzieleniu głosu według kolejności zgłoszeń z pierwszeństwem członków Rady Nadzorczej i Zarządu
 - 3) Członek zobowiązany jest przerwać wypowiedź w przypadku decyzji Przewodniczącego.

§ 92.

1. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona:
 - 1) komisję skrutacyjną,
 - 2) uchwał i wniosków,
 - 3) inne komisje w razie potrzeby.
2. Do zadań komisji skrutacyjnej należy:
 - 1) zbadanie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia w tym terminowego zawiadomienia członków o Walnym Zgromadzeniu, miejscu i porządku obrad,
 - 2) ustalenie na podstawie list obecności stanu obecności członków i pełnomocników na Walnym Zgromadzeniu,
 - 3) bieżące kontrolowanie obecności członków w trakcie obrad w szczególności podczas głosowań,

- 4) obliczanie oddanych głosów,
- 5) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia innych czynności technicznych związanych z przeprowadzaniem głosowania.
3. W pracach komisji skrutacyjnej nie mogą brać udziału kandydaci na członków Rady Nadzorczej
4. Do zadań komisji uchwał i wniosków należy rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu.
5. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni i pełnomocnicy członków. Niezwłocznie po dokonaniu wyboru konstituują się komisje wybierając ze swojego grona przewodniczącego i zastępcę.
6. Z czynności Komisji sporządza się protokoły, które podpisują Przewodniczący Komisji i Sekretarz.
7. Z treścią protokołu przebiegu prac danej komisji Przewodniczący zapoznaje uczestników Walnego Zgromadzenia.
8. Protokoły komisji stanowią integralną część protokołu z Walnego Zgromadzenia .

§ 93.

1. Prowadzący posiedzenie udziela głosu, poza kolejnością, członkom Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Prowadzący posiedzenie może udzielić osobie zaproszonej głosu poza kolejnością.
3. Prowadzący ma prawo zwrócić uwagę każdemu mówcy, jeżeli odbiega on od zagadnienia będącego przedmiotem dyskusji lub przekracza czas ustalony do przemówień. Nie stosującemu się do uwag prowadzący może odebrać głos.
4. Prowadzący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już się wypowiedziała.
5. W sprawach formalnych prowadzący udziela głosu poza kolejnością zgłoszenia.
6. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące sposobu obradowania i głosowania a w szczególności:
 - 1) głosowania bez dyskusji,
 - 2) przerwania dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy mówców,
 - 4) ograniczenia czasu przemówień,
 - 5) zarządzenia przerwy,
 - 6) sposobu głosowania poprawek,
 - 7) zamknięcia listy kandydatów do dyskusji,
 - 8) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

§ 94.

1. Poprawki i projekty uchwał poddawane są pod głosowanie w następującej kolejności:
 - 1) w pierwszej kolejności projekty uchwał przedkładane przez Zarząd lub żądających zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 2) w drugiej kolejności projekty przygotowane przez Komisje Walnego Zgromadzenia jeżeli została powołana w celu przygotowania projektów uchwał,
 - 3) w trzeciej kolejności poprawki i projekty uchwał przygotowane przez Radę Nadzorczą lub Zarząd, wówczas, gdy Walne Zgromadzenie zwołane jest na żądanie Rady Nadzorczej,
 - 4) o dalszej kolejności głosowania poprawek i projektów uchwał decyduje liczba członków wnoszących projekt lub poprawkę.
2. Projekty uchwał, niezwłocznie po ich przegłosowaniu są uzupełniane o wyniki głosowania i podpisywane przez dwóch członków Prezydium.

§ 95.

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia i za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem ust. 2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się głosy oddane „za”, „przeciw” oraz „wstrzymujące się”.
2. Następujące uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają kwalifikowanej większości głosów:
 - 1) zmiana Statutu Spółdzielni - 2/3 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) likwidacja Spółdzielni – 3/4 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,
 - 3) łączenie się Spółdzielni – 2/3 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
 - 4) odwołanie członka Zarządu, w przypadku nie udzielenia absolutorium - 2/3 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,
 - 5) odwołanie członka Rady Nadzorczej - 2/3 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,
3. Uchwałę o podziale Spółdzielni podejmowana jest w głosowaniu imiennym.
4. Uchwałę o przeznaczeniu majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni podejmuje się większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Uchwałę o zbyciu nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej oraz

o zbyciu nieruchomości pod inwestycje Spółdzielni podejmuje się zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

6. Z Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół.

7. W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części sporządza się protokół z każdej jego części.

§ 96.

1. Głosowanie nad udzieleniem absolutorium poszczególnym członkom Zarządu odbywa się w głosowaniu jawnym i wymaga podjęcia uchwały.

2. Odwołanie członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium, odbywa się w głosowaniu tajnym i wymaga podjęcia uchwały.

§ 97.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Zarząd jest obowiązany zawiadomić członków Spółdzielni o uchwałach istotnych dla ogółu członków podjętych przez Walne Zgromadzenie. Zawiadomienia dokonuje się przez wywieszenie uchwały w biurze Zarządu w ciągu siedmiu dni od daty jej podjęcia, przez zamieszczenie jej w Internecie.

3. Członek Spółdzielni lub Zarządu może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w przypadku, jeśli jest ona sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka.

4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a w przypadku, jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 98.

1. Wybór członków Rady Nadzorczej następuje w głosowaniu tajnym.

2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie mandatu na wezwanie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: "kto jest za uchwałą", następnie: "kto jest przeciw uchwale" i „kto się wstrzymał”.

3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy.

4. Komisja skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania jawnego, w przypadku wyborczego Walnego Zgromadzenia oblicza i ogłasza wynik głosowania tajnego, na podstawie

którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta.

5. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 99.

1. Zgłoszenia kandydatów do Rady Nadzorczej dokonuje się przed Walnym Zgromadzeniem w siedzibie Spółdzielni lub bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.

2. Przystępując do wyborów członków Rady Nadzorczej, przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa do zgłaszania kandydatów.

3. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Kandydatem w wyborach do Rady Nadzorczej może być tylko członek Spółdzielni lub osoba fizyczna wskazana przez osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni.

4. Każdy kandydat winien wyrazić zgodę na kandydowanie i złożyć oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.

5. Przewodniczący Zebrania umożliwia zaprezentowanie swojej osoby kandydatom uczestniczącym w Walnym Zgromadzeniu. Każdy członek Spółdzielni biorący udział w Zebraniu z głosem stanowiącym, ma prawo wypowiedzieć się na temat kandydata i zadawać obecnemu kandydatowi pytania dotyczące jego działalności w spółdzielczości mieszkaniowej i planowanej pracy w organach Spółdzielni.

6. Zgłoszonych kandydatów komisja wyborcza wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej wg ich nazwisk.

7. Głosowanie w wyborach do Rady, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję wyborczą na liście kandydatów.

8. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wycytani kolejno podchodzą do urny i wrzucają do niej karty do głosowania.

9. Po zakończeniu oddawania głosów komisja otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart.

10. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów.

11. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.

12. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. Przepisy ust. 7-9 stosuje się tu odpowiednio.

§ 100.

1. Obrady każdego posiedzenia Walnego Zgromadzenia są protokołowane.
2. Protokół z posiedzenia Walnego Zgromadzenia podpisuje Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół powinien zawierać datę danej części Walnego Zgromadzenia, stwierdzać prawomocność jego zwołania, liczbę wydanych mandatów, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, treść podjętych uchwał i przyjętych wniosków.
4. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla organów Spółdzielni, członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.
6. Obsługę techniczną Walnego Zgromadzenia prowadzi Biuro Zarządu.

Rozdział II - Rada Nadzorcza.

§ 101.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 102.

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków, wybieranych spośród członków Spółdzielni z nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby:
 - 1/ będące pracownikami spółdzielni
 - 2/ posiadające zobowiązania (zadłużenie) wobec Spółdzielni w okresie 12 miesięcy kalendarzowych poprzedzających wybory do Walnego Zgromadzenia w wysokości 2 pełnych naliczeń czynszowych (czynszów).
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady.
5. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w kwocie równej 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 103.

Członkami Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy w wyborach uzyskali kolejno największą liczbę głosów. Pozostali kandydaci z największą liczbą głosów stają się zastępcami Członków Rady Nadzorczej.

§ 104.

Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do organów Spółdzielni może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 105.

Kadencja zastępców członków Rady Nadzorczej kończy się z upływem kadencji Rady Nadzorczej.

§ 106.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1/ odwołania większością 2/3 głosów przez organ wybierający,
- 2/ zrzeczenia się mandatu,
- 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4/ naruszenia zakazu zajmowania się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni,
- 5/ zgonu,
- 6/ nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
- 7/ powstania zadłużenia w wysokości 2 pełnych naliczeń czynszowych (czynszów).

§ 107.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi wybrany zastępca stosownie do § 103 Statutu.

§ 108.

W przypadku braku możliwości uzupełnienia składu Rady Nadzorczej na zasadach określonych w § 107 Statutu przeprowadza się wybory uzupełniające zarówno członków Rady Nadzorczej jak i ich zastępców w liczbie niezbędnej do uzyskania statutowego składu Rady Nadzorczej zgodnie z § 102 Statutu na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 109.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1/ uchwalanie planów gospodarczych, remontowych, programów działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2/ nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni poprzez:

- a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych Spółdzielni,
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie badania sprawozdań finansowych pod względem ich rzetelności i prawidłowości przez wskazaną w uchwale jednostkę uprawnioną do prowadzenia tych badań,
 - 4/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 5/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowanie z nich,
 - 6/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9/ uchwalanie zasad rozliczenia kosztów budowy i ustalania wielkości wkładów
 - 10/ uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 11/ uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 12/ uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi i ustalanie wysokości opłat za lokale oraz innych opłat wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni,
 - 13/ uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z lokali użytkowych i lokali o innym przeznaczeniu, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 14/ wybór członków Zarządu, w tym prezesa a na jego wniosek zastępców prezesa,
 - 15/ zawieszanie w czynnościach członka Zarządu lub jego odwołanie,
 - 16/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
 - 17/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia, gdy Zarząd nie zwoła go pomimo takiego obowiązku,
 - 18/ uchwalanie regulaminów określających obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 19/ uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń po lustracyjnych,

§ 110.

Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 111.

Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 112.

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium z zadaniem organizowania prac Rady Nadzorczej. W skład prezydium wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący Komisji Rewizyjnej w przypadku jej powołania.

§ 113.

Rada Nadzorcza może powoływać ze swego grona 3-osobową Komisję Rewizyjną oraz inne stałe lub okresowe komisje problemowe. W pracach komisji, za wyjątkiem Komisji Rewizyjnej mogą uczestniczyć osoby spoza składu Rady Nadzorczej.

§ 114.

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

§ 115.

Pierwsze Zebranie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania się zwołuje Przewodniczący lub Sekretarz Walnego Zgromadzenia nie później niż w ciągu 14 dni od daty Walnego Zgromadzenia.

§ 116.

Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na 2 miesiące.

§ 117.

Posiedzenie Rady Nadzorczej należy zwołać na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie do 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 118.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, prezydium i komisji z głosem doradczym mogą uczestniczyć zaproszeni goście.

§ 119.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczą obowiązkowo członkowie Zarządu, jeżeli posiedzenie zostało zwołane na wniosek Zarządu.

Rozdział III - Zarząd.

§ 120.

1. Zarząd składa się z dwóch członków.
2. Pracami Zarządu kieruje Prezes Zarządu.

§ 121.

1. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Odwołanie członka Zarządu następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

§ 122.

1. Rada Nadzorcza może zawiesić członka Zarządu w czynnościach o ile jego działania są sprzeczne z przepisami prawa i statutem Spółdzielni. O zawieszeniu w czynnościach Rada Nadzorcza zawiadamia członka Zarządu na piśmie podając przyczyny zawieszenia.
2. Zawieszenie członka Zarządu następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 123.

Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

§ 124.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 125.

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w prawie spółdzielczym lub statucie dla innych organów Spółdzielni a w szczególności:

- 1/ zawieranie umów dotyczących lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej,

3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

5/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

6/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,

7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie udzielonego pełnomocnictwa,

8/ udzielanie pełnomocnictw,

9/ współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz samorządowej, a także z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,

§ 126.

Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 127.

Oświadczenia woli za Spółdzielnię składa Zarząd lub wyznaczony przez niego pełnomocnik.

§ 128.

Oświadczenia, o których mowa w § 127 Statutu składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoba upoważniona do ich składania zamieszcza swój podpis.

§ 129.

Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie członkowi Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 130.

Zarząd może udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie lub gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 131.

Prezes Zarządu jest w rozumieniu Kodeksu Pracy kierownikiem zakładu pracy, jaki stanowi

Spółdzielnia.

Rozdział IV - Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 132.

W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego członka do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. Prawa Członka Rady Nadzorczej na czas oddelegowania ulegają zawieszeniu.

§ 133.

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

§ 134.

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 135.

Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.

DZIAŁ IV. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.

§ 136.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność finansową na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. W przypadku działalności statutowej jest to działalność bezwynikowa.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 137.

Funduszami Spółdzielni są:

- 1/ fundusze obligatoryjne
 - a/ fundusz udziałowy,
 - b/ fundusz zasobowy,
 - c/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

d/ fundusz remontowy.

2/ inne fundusze celowe.

§ 138.

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami wymienionymi w § 134 Statutu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 139.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie, obowiązują odpowiednie przepisy prawa.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów prawa i Statutu.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu i ogłoszeniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach. Biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego wybiera Rada Nadzorcza.

§ 140.

Roczne sprawozdanie finansowe wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 141.

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszy spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) funduszu zasobowego,
 - 2) funduszu udziałowego,
 - 3) funduszu remontowego,
 - 4) innych funduszy.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Nadwyżka bilansowa może być ona przeznaczona w szczególności na:
 - a. pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
 - b. zwiększenie funduszu remontowego,
 - c. zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 142.

Roszczenia członka i byłego członka do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni są zaspokajane w postępowaniu likwidacyjnym. Podział funduszu zasobowego i innego majątku

Spółdzielni między członków następuje proporcjonalnie do okresu członkostwa w Spółdzielni.

§ 143.

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 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. 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 remonty nieruchomości.
4. 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. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej od 9.09.2017 r. przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 144.

1. 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.
2. Umowa o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.

3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

4. Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

§ 145.

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

2. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu dokonuje Spółdzielnia w imieniu członków Spółdzielni.

3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.

5. Właściciele lokali będący członkami udzielają Spółdzielni upoważnienia do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

§ 146.

1. Spółdzielnia doręcza pisma wymagające dowodu doręczenia przez swoich pracowników lub osoby upoważnione na adres lokalu w zasobach Spółdzielni. Jeżeli jest to niemożliwe, pisma doręcza przez operatora pocztowego lub firmę kurierską na adres lokalu w zasobach Spółdzielni lub na wskazany przez uprawnionego adres do doręczeń. Odbierający pismo potwierdza doręczenie swym podpisem ze wskazaniem daty doręczenia. W razie niemożności doręczenia przez operatora publicznego, przechowuje on pismo przez okres czternastu dni w swojej placówce pocztowej. Zawiadomienie o pozostawieniu pisma wraz z informacją o możliwości jego odbioru w terminie czternastu dni licząc od dnia umieszczenia zawiadomienia w oddawczej skrzynce pocztowej. W przypadku niepodjęcia przesyłki w terminie siedmiu dni, pozostawia się powtórne zawiadomienie o możliwości odbioru przesyłki w terminie nie dłuższym niż czternaście dni od

daty pierwszego zawiadomienia. Doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia, a pismo pozostawia się w aktach Spółdzielni.

2. Pisma nie wymagające dowodu doręczenia wrzuca się do skrzynek oddawczych adresatów w budynkach Spółdzielni.

3. Spółdzielnia zawiadamia członków o zmianach wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni dotyczących ogółu członków przez wyłożenie zmian w siedzibie Spółdzielni.

DZIAŁ V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 147.

Statut został zmieniony w dniu 15 czerwca 2018 roku przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie uchwałą nr/2018 i wchodzi w życie z dniem rejestracji w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 148. (uchylony)

§ 149. (uchylony)

§ 150. (uchylony)

§ 151. (uchylony)

§ 152. (uchylony)

§ 153. (uchylony)

§ 154. (uchylony)

§ 155. (uchylony)

§ 156. (uchylony)

§ 157. (uchylony)

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

/...../

imię i nazwisko

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

/...../

imię i nazwisko