

Załącznik

Do Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 4/2018 z dnia 18.09.2018 r.

S T A T U T

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"TARAS PÓŁNOC" W GRYFINIE**

Spis treści

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
1. Postanowienia wstępne.....	3
2. Zasady dotyczące członkostwa.....	4
3. Prawa i obowiązki członków.....	7
4. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	9
5. Wpisowe i udziały.....	10
6. Wkłady.....	10
6.1. Wkłady na mieszkania z nowych inwestycji.....	11
6.2. Wkłady na mieszkania używane.....	11
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	11
8. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	13
9. Odrębna własność lokalu.....	15
10. Przekształcenie lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu na odrębną własność.....	17
II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	18
1. Wydanie mieszkania.....	18
2. Zamiany mieszkań.....	18
3. Używanie lokali.....	19
4. Opłaty za używanie lokali.....	19
5. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające spółdzielnię i członków.....	22
6. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.....	22
7. Rozliczenia z tytułu wkładów.....	23
8. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu.....	26
9. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.....	27
10. Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi.....	28
III. ORGANY SPÓŁDZIELNI	29
1. Walne Zgromadzenie.....	29
2. Rada Nadzorcza.....	32
3. Zarząd.....	35
4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	36
IV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	37
V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	38

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Postanowienia wstępne

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Taras Północ" w Gryfinie, zwana dalej "Spółdzielnią".

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gryfino.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

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

§ 4

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 5

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwanej dalej również „usm” i innych ustaw.

§ 6

Przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania 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, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) nabywanie gruntów pod budownictwo budynków wielorodzinnych i jednorodzinnych,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
- 8) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub właścicielami tej nieruchomości,
- 9) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 10) prowadzenie działalności społecznej.

§ 7

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni, o którym mowa w § 3 w następującym zakresie:

- 1) nabywa potrzebne tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,

- 2) może prowadzić wykonawstwo własne,
- 3) może prowadzić działalność gospodarczą na rzecz swoich członków.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 8

Spółdzielnia zarządza nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 9

1. Zaspokajanie potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie kolejności dokonanych zgłoszeń i zawartych umów.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez spółdzielnię, o ile przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu w wyznaczonym przez Zarząd terminie.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 10

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny.

2. Zasady dotyczące członkostwa

§ 11

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
5. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni

§ 12

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Zarząd po powzięciu informacji o okolicznościach, o których mowa w ust. 1 podejmuje uchwałę w sprawie stwierdzenia powstania członkostwa, która stanowi podstawę wpisu do rejestru członków.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 13

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę, wysokość wniesionych udziałów, wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

§ 14

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu, o którym mowa w § 11 ust. 4 jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, REGON, numer rejestru, w którym osoba prawna jest zarejestrowana – oraz dane dotyczące prawa do lokalu przysługującego osobie składającej deklarację.
2. W formie pisemnej deklaruje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.

3. Członkostwo osoby, o której mowa w ust. 1 powstaje z chwilą podjęcia uchwały Zarządu o jej przyjęciu w poczet członków.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
5. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. W przypadku uwzględnienia odwołania i postanowieniu o przyjęciu w poczet członków, członkostwo powstaje z chwilą podjęcia tej uchwały.

§ 15

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
 - 2) skreślenia z rejestru w związku ze śmiercią członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – wobec jej ustania,
 - 3) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 5) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 6) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 7) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 8) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Zarząd po powzięciu informacji o okolicznościach, o których mowa w ust. 1 podejmuje uchwałę w sprawie stwierdzenia ustania członkostwa, która stanowi podstawę wpisu w rejestrze członków.
3. Właściciel lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia. W przypadkach szczególnych na wniosek członka - Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na skrócenie okresu wypowiedzenia.
4. Członka zmarłego wykreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o likwidację osoby prawnej - ze skutkiem od dnia utraty przez nią osobowości prawnej.

§ 16

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczne – użytkowe lub brak popytu, po cenach rynkowych.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowych garażach po cenach rynkowych.

3. Pierwszeństwo do wynajęcia lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego przysługuje członkom spółdzielni.
4. Oferty o możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego czy garażu publikowane są na stronie internetowej i wywieszane do publicznej wiadomości na nieruchomości, w której znajduje się przedmiotowy lokal lub garaż.
5. Ceny za wynajęcie lokali są ustalane na podstawie cen rynkowych w drodze przetargu.
6. Ogłoszenie o przetargu na najem publikowane jest na stronie internetowej Spółdzielni.
7. Warunki wynajmu lokali są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą.

3. Prawa i obowiązki członków.

§ 17

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:
 - 1) brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i pracach jej organów głównie przez:
 - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni, przy czym, członek Spółdzielni nie może być wybierany i uczestniczyć w organach Spółdzielni w przypadku:
 - kiedy członek Spółdzielni występuje jako strona w trwającym sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - co do członka Spółdzielni pełniącego funkcje w Radzie Nadzorczej w chwili wejścia w spór sądowy ze Spółdzielnią następuje automatycznie zwieszenie pełnienia jego obowiązków w Radzie Nadzorczej.
 - b) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia.
 - 2) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 3) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 4) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 5) żądanie zawarcia umowy przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 6) używania przydzielonych lokali na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz ustanowionych w drodze umowy: spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności lokalu i ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 7) udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania zwołania takiego Zgromadzenia w trybie przewidzianym w Statucie,
 - 8) zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w Statucie,
 - 9) otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie, a także kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 10) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 11) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - 12) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem i Spółdzielnią,

- 13) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług,
- 14) żądania przedstawienia kalkulacji opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 15) udziału w nadwyżce bilansowej,
- 16) wynajmowania lub oddawania w bezpłatne użytkowanie całego lokalu lub części lokalu do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 17) korzystania z innych praw określonych w Statucie.

§ 18

1. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów wymienionych w § 17 ust. 1, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty i zasady wydawania odpisów określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. Wniosek o wydanie kopii dokumentów innych niż statut i regulaminy spółdzielni winien być złożony na piśmie. Spółdzielnia zobowiązana jest wydać wnioskowane kopie w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia złożenia wniosku.

§ 19

1. Członek zobowiązany jest:
 - 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
 - 2) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 3) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i odpowiednimi przepisami Statutu Spółdzielni,
 - 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem,
 - 5) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom,
 - 6) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do odczytu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów, przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów i wykonania operatu szacunkowego wartości lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 - 8) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
 - 9) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu,
 - 10) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu,
 - 11) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie innym,
 - 12) pisemnie powiadomić Spółdzielnię o ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, a także śmierci małżonka jeżeli prawo do lokalu przysługiwało obojgu małżonkom,
 - 13) niezwłocznie pisemnie powiadomić Spółdzielnię o zbyciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu.

4. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 20

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa oraz związane ze zmianą wysokości opłat za lokale, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia jej złożenia. O sposobie załatwiania wniosków Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego rozpatrzenia wniosku 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 nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 14 dni przed jego zwołaniem.
6. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego adresem, na co najmniej 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Jeżeli zainteresowany, prawidłowo powiadomiony o terminie nie przybędzie, to Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
8. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odpowiadający usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
9. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
10. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 21

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie członkom przewiduje Statut, powinny być doręczone pisemnie.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia listu w terminie lub nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

5. Wpisowe i udziały

§ 22

1. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrot wpłaconych na udziały kwot powinien być dokonany w terminie 21 dni od daty zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym nastąpiło ustanie członkostwa w Spółdzielni. Udziały wypłacane są w kwotach nominalnych.
2. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

6. Wkłady

§ 23

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wartości rynkowej lokalu wypłaconej osobie uprawnionej.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy, albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz do pokrywania pozostałej części kredytu zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 24

1. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 25

Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym Statucie.

§ 26

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

6.1. Wkłady na mieszkania z nowych inwestycji

§ 27

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Zarząd uchwała zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Uchwała powinna zawierać:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - 2) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są budowane w domu mieszkalnym,
 - 3) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjności),
2. Koszty budowy mieszkań i wkłady mieszkaniowe i budowlane ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie - przy zawieraniu umów o budowę lokalu w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
 - 2) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
3. Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć w umowie o budowę lokalu z każdym członkiem przystępującym do zawarcia takiej umowy szczegółowe zapisy ustalające zasady i terminy wnoszenia wpłat na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica pomiędzy wartością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a ostateczną jego wielkością, uprawnionym lub zobowiązanym z tego tytułu jest członek któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.
5. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu i w terminie 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania w przypadku odrębnej własności lokalu

6.2. Wkłady na mieszkania używane

§ 28

Decyzje Zarządu w sprawie określenia wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego, zaliczki na wkład i warunków spłaty części wkładu rozłożonej na raty powinny być podejmowane na podstawie obowiązujących w Spółdzielni zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów i doręczane członkom w formie pisemnej.

7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 29

W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni mogą być ustanawiane spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali.

§ 30

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
6. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 usm, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 usm, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
7. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
8. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 6 i 7, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 31

1. Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenia zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt. 1 – 2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 32

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym

al. [signature]

upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 33

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie w terminie jednego roku zawiadamiają spółdzielnię któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 71.

§ 34

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.

§ 35

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 71.

§ 36

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie części lub całości lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo, jest dopuszczalne dopiero po zamieszkaniu członka w tym lokalu.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego lub jego części nie wymaga zgody spółdzielni, chyba, że wiązałoby się to ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. W przypadku gdy powyższa czynność wpłynie na wysokość opłat w stosunku do Spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia o niej Spółdzielni.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

8. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 37

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

2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne. Natomiast 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.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 12 ust. 3. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 38

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

§ 39

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

§ 40

1. W przypadku wygaśnięcia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu ustalona zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 41

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie 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 w ust. 1 spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.

§ 42

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 wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie przepisy ust.1 stosuje się odpowiednio.

§ 43

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 71 rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali zwanej dalej również „uwl” stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 44

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego lub jego części nie wymaga zgody spółdzielni, chyba, że wiązałoby się to ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. W przypadku gdy powyższa czynność wpłynie na wysokość opłat w stosunku do Spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia o niej Spółdzielni
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 45

Z chwilą zakończenia likwidacji, postępowania upadłościowego lub postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, chyba, że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

§ 46

Do spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

9. Odrębna własność lokalu**§ 47**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać obie strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a w szczególności powinna zawierać:
 - 1) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 3) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 6) wstępną wysokość wkładu budowlanego, termin i sposób jego wpłaty tj. jednorazowo bądź ratalnie,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 8) termin ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
 - 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 10) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 48

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 47 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany, albo jego część. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 49

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 47 pkt 3, 6 i 8, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
3. Członek może rozwiązać umowę o budowę lokalu za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia

§ 50

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 47 albo na rzecz nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 51

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 52

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2. 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.
3. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

§ 53

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 54

1. 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.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
3. Z żądaniem o którym mowa w ust. 1 występuje Zarząd, na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 55

Przepisy § 47 do § 54 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

10. Przekształcenie lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu na odrębną własność

§ 56

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa, uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 71.

§ 57

1. Osoba wnioskująca o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na odrębną własność jest obowiązana wpłacić należności o których mowa w par. 56, w terminie wskazanym przez Spółdzielnię w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia przez osobę uprawnioną wniosku.

§ 58

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu: mieszkalnego, użytkowego lub garażu, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego 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 § 71.

§ 59

1. Osoba wnioskująca o przekształcenie wymienionego w paragrafie poprzedzającym prawa do lokalu na odrębną własność jest obowiązana wpłacić należności o których mowa w par. 58, w terminie wskazanym przez Spółdzielnię w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia przez osobę uprawnioną wniosku.

§ 60

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na jego miejsce postojowe 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 § 71.

§ 61

1. Osoba wnioskująca o przekształcenie prawa do miejsca postojowego na ułamkowy udział w odrębnej własności garażu jest obowiązana wpłacić należności o których mowa w par. 60, w terminie wskazanym przez Spółdzielnię w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia przez osobę uprawnioną wniosku.

§ 62

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach członkowie.

§ 63

Koszty zawarcia aktu notarialnego - umowy przeniesienia własności, koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni lub osobę wnioskującą niebędącą członkiem Spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. *Wydanie mieszkania*

§ 64

1. Przekazanie lokalu do użytkowania następuje po spisaniu protokołu przekazania mieszkania między spółdzielnią a użytkownikiem lokalu. W protokole zawarte jest wyposażenie lokalu, opis stanu technicznego, usterki i data objęcia lokalu w posiadanie.
2. Spółdzielnia przekazuje lokal bezusterkowo. W przypadku wystąpienia usterek Spółdzielnia zobowiązana jest do ich usunięcia.

2. *Zamiany mieszkań*

§ 65

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu Spółdzielni dokonywać zamiany między

sobą zajmowanych lokali jak również zamiany z najemcami lokali mieszkalnych, właścicielami lokali w domach jednorodzinnych, a także z właścicielami lokali stanowiących odrębne nieruchomości.

2. Zamiana mieszkań między członkami różnych spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez Zarząd zainteresowanych spółdzielni.

§ 66

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio odnośne postanowienia statutu.

§ 67

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamiany mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.

3. Używanie lokali

§ 68

1. Przydzielony członkowi lokal może być uważany wyłącznie na cele określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Zarządu Spółdzielni. Zgoda taka może być udzielona w uzasadnionych przypadkach tylko pod warunkiem, iż nie będzie to powodowało uciążliwości dla członków zamieszkałych w sąsiedztwie.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 69

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest 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, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej również przy jej udziale.
2. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu winna udostępnić lokal także w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni, osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem.

§ 70

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała Rada Nadzorcza.

4. Opłaty za używanie lokali

§ 71

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

- 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) z działalnością społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo – rekreacyjną prowadzoną przez Spółdzielnię, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
 - 4) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek od kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal,
 - 5) wpłatą na fundusz remontowy.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali mają obowiązek uczestniczyć w wydatkach związanych z:
- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) działalnością społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo – rekreacyjną prowadzoną przez Spółdzielnię, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
 - 5) wpłatą na fundusz remontowy.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mają obowiązek uczestniczyć w wydatkach związanych z:
- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 1,
 - 4) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
 - 5) wpłatą na fundusz remontowy.
5. Z działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo – rekreacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię mogą oni korzystać odpłatnie na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
- 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokali,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6 pkt 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 72

Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 71, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.

§ 73

1. Wysokość opłat, o których mowa w niniejszym rozdziale, jest ustalana na podstawie

Almfa

- 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 rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 3. Wysokość opłat wylicza Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rocznego planu przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i uchwalonego przez Radę Nadzorczą Regulaminu, z uwzględnieniem poszczególnych nieruchomości, jednostek rozliczeniowych takich jak: 1 m² powierzchni mieszkania, ilości osób korzystających z lokalu, wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych dla danego mieszkania.
 4. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 74

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem oraz są ewidencjonowane na koncie funduszu remontowego danej nieruchomości.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 75

1. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w § 71 ust. 1-4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 71 ust. 1-4 co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub właściciela lokalu niebędącego członkiem przedstawić kalkulację wysokości opłat. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

§ 76

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w rozdziale niniejszym od chwili postawienia im przez Spółdzielnię lokali do dyspozycji.

§ 77

Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 71 Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie. W przypadku zawarcia ugody o zapłatę zaległych należności z tytułu opłat, Spółdzielnia może umorzyć naliczone do dnia zawarcia umowy odsetki od zaległych należności.

5. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające spółdzielnię i członków

§ 78

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, zimnej i ciepłej wody do pierwszego zaworu za licznikiem oraz instalacji gazowej, bez urządzeń odbiorczych, a także wymiany i naprawy wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej z trójnikiem odbiorczym z lokalu, instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 79

1. Naprawy wewnątrz lokali i garaży nie zaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają członków i właścicieli nie będących członkami zajmujących te lokale czy garaże.
2. Jako szczególne obowiązki członka i właściciela nie będącego członkiem w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy i wymiana okien i drzwi wewnętrznych i zewnętrznych do lokali,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy 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 i okien od strony wewnętrznej, wybudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
3. Jako szczególne obowiązki członka i właścicieli nie będących członkami w zakresie napraw w garażu uznaje się wymianę i naprawę bram garażowych (nie dotyczy głównych bram garażowych w wielostanowiskowych garażach).
4. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka spółdzielni. Ta sama zasada dotyczy najemców lub właścicieli lokali i garaży.
5. Naprawy wewnątrz lokalu lub garażu zaliczone do obowiązków członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni oraz odnowienie lokalu czy garażu mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanej osoby, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

6. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 80

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się wyposażenie poczynione przez członka Spółdzielni z jego środków własnych i we własnym zakresie, o charakterze trwałym, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu, a niestanowiące pierwotnego wyposażenia lokalu określonego w protokole zdawczo – odbiorczym.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

§ 81

Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem

spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

§ 82

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz przekazaniu tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia lub uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym. Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu.

7. Rozliczenia z tytułu wkładów

§ 83

Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 84

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

§ 85

Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, 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 rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.

§ 86

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione odrębne prawa własności, 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.

§ 87

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli 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.

§ 88

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część.
2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka spółdzielni, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 90 dni od dnia rozwiązania umowy.

§ 89

Jeśli 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 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

§ 90

Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne koszty związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez niego części wkładu.

§ 91

1. 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 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
2. spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1

§ 92

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

§ 93

Zbycie przez członka spółdzielni ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część

§ 94

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia

obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkową lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Za równowartość rynkową prawa do lokalu, o której mowa w ust. 1, przyjmuje się wartość lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Należność o której mowa w ust. 1 wypłaca się po potrąceniu należności z tytułu niewniesionej przez członka części 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.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 95

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego w wartości nominalnej bez waloryzacji.

§ 96

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.

§ 97

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

§ 98

Spółdzielnia potrąca: z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej oraz z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej, roszczenia wzajemne Spółdzielni wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu niewniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących spółdzielni.

§ 99

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, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 usm.
2. 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 nieopóźnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 71, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 4. 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.
 5. Przez pojęcie zwaloryzowany według wartości rynkowej należy rozumieć wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, o której mowa w art. 2 ust 4 usm.

§ 100

Tryb rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych zatwierdza Rada Nadzorcza.

8. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu

§ 101

1. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia i opuszczenia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia praw i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.
2. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
3. Roszczenie, o którym mowa w ust. 2, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
4. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 15 lipca 2017 r. o zmianie usm, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
5. Roszczenie, o którym mowa w ust. 4, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 102

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu poprzez ogłoszenia na tablicach ogłoszeń Spółdzielni, stronie internetowej Spółdzielni oraz poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową opróżnionego lokalu ustaloną zgodnie z art.11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa niż od kwoty jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku wygrania przetargu.

9. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu

§ 103

1. W wypadku 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.

§ 104

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Wypłacana kwota nie może być wyższa od kwoty jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię. Obowiązek wypłaty powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami i inne należności z tytułu obciążenia hipoteką.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 105

Z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają.

§ 106

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego 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 dostarczania innego lokalu.

10. Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi**§ 107**

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 uwl. Przepisów uwl o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Przepisów uwl o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem ust. 1, 4 i 6.
3. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 uwl stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. 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 uwl. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
5. Uchwała, o której mowa w ust. 4, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
6. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy uwl.
7. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
8. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 usm. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 uwl.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 usm.
10. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 8:
 - a. ustaje członkostwo właścicieli lokali,
 - b. Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
11. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 9, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
 - a. zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
 - b. obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
12. 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.

III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 108

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1/ Walne Zgromadzenie,
 - 2/ Rada Nadzorcza,
 - 3/ Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust 1 pkt 2 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 dokonywane są w drodze konkursu organizowanego przez Radę Nadzorczą na zasadach określonych w regulaminie konkursu na członka zarządu lub prezesa zarządu. Regulamin zatwierdza Rada Nadzorcza.
4. Do Rady Nadzorczej Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów, w tym równych głosów z uwzględnieniem zasad określonych w par. 118. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty lub więcej kandydatów niż nieobsadzonych mandatów uzyskało równą ilość głosów zarządza się II turę wyborów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
7. Członkowie innych niż zarząd organów spółdzielni pełnią swoje funkcje społecznie, z tym, że statut może przewidywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń i nie przekraczające minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.

1. Walne Zgromadzenie

§ 109

1. Walne Zgromadzenie członków jest najwyższym organem Spółdzielni i może zostać podzielone na części jeżeli liczba zrzeszonych członków Spółdzielni przekroczy 500.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, przy zachowaniu reguły, iż nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
5. Walne Zgromadzenie jest ważne i władne podejmować uchwały bez względu na ilość obecnych na nim członków. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby

[Handwritten signature]

w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła, co najmniej 20 %, a w przypadku zbycia nieruchomości 5 % ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

6. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

§ 110

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-wychowawczej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzenia sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
 - 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni lub likwidacji Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
 - 9) uchwalenie zmian statutu. Dla dokonania zmian w statucie wymagana jest liczba 2/3 głosów obecnych na Walnym Zgromadzeniu,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
 - 11) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
 - 12) wybór delegatów na Zjazd Związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
 - 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 15) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 16) podejmowania innych uchwał zgłaszanych przez członków Spółdzielni, których projekty uchwał uzyskały poparcie co najmniej 10 członków Spółdzielni, a które zostały zgłoszone na zasadach par. 111 ust. 8.

§ 111

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

6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Projekty uchwał i zmian do tych uchwał oraz sprawozdania organów Spółdzielni są publikowane na stronie internetowej Spółdzielni.
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, 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.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
10. Członkowie mają prawo zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej nie później niż na 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia, sposób zgłaszania członków Rady Nadzorczej reguluje w dalszej części Statut.
11. W terminie, nie później niż na 7 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia, Zarząd Spółdzielni opublikuje na stronie internetowej Spółdzielni listę kandydatów do Rady Nadzorczej.
12. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowania na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 112

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni i Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni pisemnie co najmniej na dwadzieścia jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Pisemne zawiadomienia kierowane do członków zamieszkujących w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię mogą być zamieszczane na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych tych budynków.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na siedem dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w sposób określony w ust. 1.

§ 113

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w poprzednim paragrafie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Dla ważności uchwały o nie udzieleniu absolutorium organom Spółdzielni – Zarządowi i Radzie Nadzorczej i nie zatwierdzeniu sprawozdania rocznego i bilansu wymagana jest zwykła większość głosów tj. 50% plus 1 głosów uprawnionych na Walnym Zgromadzeniu.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady i odwołania członków Rady.
6. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 114

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członkowie mogą zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu; na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd.

§ 115

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący rady nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad i podejmowania uchwał określa Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 116

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

2. Rada Nadzorcza

§ 117

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 118

1. Rada Nadzorcza składa się od 5 do 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród zgłoszonych członków Spółdzielni na okres trzech lat.
2. O ilości członków Rady Nadzorczej na daną kadencję decyduje Walne Zgromadzenie przed ogłoszeniem o wyborze członków Rady Nadzorczej.
3. W Radzie Nadzorczej swoją reprezentację posiadają trzy odrębne osiedla mieszkaniowe, tj. członkowie, którzy zamieszkują na terenie danego osiedla.
4. Liczba Członków Rady Nadzorczej reprezentująca członków zamieszkujących w nieruchomościach zlokalizowanych na terenie poszczególnych osiedli wynosi odpowiednio:
 - a. Osiedle Stare Miasto – obejmujące następujące nieruchomości: Energetyków 10-14d, Koscielna 27-29, Piastów 3-5, Łużycka 3a-3b – reprezentowane przez 1,2 lub 3 osoby,
 - b. Osiedle Górny Taras – obejmujące następujące nieruchomości: Jana Pawła II 5-9, Sienkiewicza 6-6b, Żeromskiego 9-13, Krasińskiego 82a-i, Iwaskiewicza 15-25, Garażowisko – reprezentowane przez 1,2 lub 3 osoby,
 - c. Osiedle Szczecin Podjuchy – obejmujące następujące nieruchomości: Smocza 18-22c, Falskiego 29-29b, Falskiego – garażowisko, Falskiego 23-23b, 25-25b, 27-27b – reprezentowane przez 1,2 lub 3 osoby.
5. Gwarantowana jest reprezentacja każdego Osiedla przez jednego członka, który jako kandydat z danego Osiedla uzyskał największą liczbę oddanych głosów.
6. Faktyczna ilość osób reprezentująca dane osiedle uzależniona jest od uzyskania kolejno najwyższej ilości oddanych głosów przez wszystkich zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
7. W przypadku braku zgłoszonych kandydatów z danego osiedla do Rady Nadzorczej wchodzi kolejno kandydaci z największą ilością uzyskanych głosów z pominięciem zasady określonej w ust. 4.

8. Zgłoszenie kandydata na członka Rady Nadzorczej musi być dokonane na piśmie.
9. Zgłoszenie powinno zawierać: imię i nazwisko oraz adres kandydata. Do zgłoszenia należy dołączyć następujące dokumenty:
 - a. pisemną zgodę kandydata na kandydowanie,
 - b. pisemne oświadczenie o niezaleganiu z opłatami wobec Spółdzielni (powyżej 3 miesięcy),
 - c. pisemne oświadczenie o niepozostawaniu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa albo powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu w linii bocznej z aktualnymi członkami Zarządu Spółdzielni,
 - d. pisemną zgodę na przetwarzanie danych osobowych zgodnie z ustawą o RODO,
 - e. pisemne oświadczenie o niezajmowaniu się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
10. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
11. Do Rady Nadzorczej nie może być wybrana osoba pełniąca już tę funkcję przez dwie kolejne kadencje.

§ 119

1. Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu nie przekraczającego minimalnego wynagrodzenia ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” obowiązującego w dniu pierwszego posiedzenia Rady w danym miesiącu, bez względu na ilość posiedzeń.
2. Szczegółowe zasady wypłaty miesięcznego ryczałtu członkom Rady określa Regulamin działania Rady Nadzorczej, uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

§ 120

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1/ odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2/ zrzeczenia się mandatu,
 - 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4/ ujawnienia faktów podważających złożone w czasie kandydowania oświadczenia. W tym konkretnym przypadku członek Rady Nadzorczej, którego dotyczy sprawa, zobowiązany jest do zrzeczenia się mandatu. Jeżeli tego nie dokona samodzielnie, Rada Nadzorcza może podjąć decyzję w drodze uchwały o zawieszeniu w prawach członka Rady Nadzorczej do czasu formalnego jego odwołania na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 121

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru - do końca okresu kadencji Rady Nadzorczej - innego członka Rady Nadzorczej.

§ 122

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a. badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
 - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania 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 nabycia i obciążenia nieruchomości,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnia a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach, do zaprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 8) uchwalenie regulaminu Zarządu,
 - 9) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 10) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenie wysokości opłat za lokale,
 - 11) uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat za wodę i ścieki w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach,
 - 13) uchwalanie regulaminu zawierania umów o budowę lokalu, ustanawiania praw do lokali, zamiany lokali i oddawania lokali w najem,
 - 14) uchwalanie szczegółowych zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 15) uchwalanie regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego,
 - 16) uchwalanie regulaminu przeprowadzania konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu i członków Zarządu,
 - 17) uchwalanie zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody użytkowej,
 - 18) uchwalanie regulaminu Komisji rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - 19) uchwalanie regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane i usługi,
 - 20) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
 - 21) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
 - 22) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
 - 23) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Zarząd zobowiązany jest do udzielenia dodatkowych informacji i wyjaśnień w sprawach będących w kompetencji Rady Nadzorczej, szczególnie w sprawach budzących wątpliwości, na indywidualny wniosek każdego członka Rady Nadzorczej, pod warunkiem podpisania wniosku przynajmniej przez 2 członków Rady Nadzorczej.
 4. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
 5. Sprawozdanie Rady Nadzorczej co do zasady powinno być zatwierdzone podczas obrad przez Radę Nadzorczą zwykłą większością głosów.

§ 123

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej, poza wyznaczonym przez Przewodniczącego, powinno być zwołane na wniosek minimum 2 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia ogłoszenia wniosku.

§ 124

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład, którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest planowanie i organizowanie pracy Rady.

§ 125

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisje Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stale lub czasowe.

§ 126

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

3. Zarząd

§ 127

1. Zarząd składa się od 2 do 3 osób, w tym prezesa i jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu ofert. W skład Zarządu mogą być również wybrane osoby nie będące członkami Spółdzielni.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać wykształcenie wyższe ekonomiczne, techniczne lub prawnicze. Kandydat na Prezesa Zarządu powinien dodatkowo posiadać odpowiednie doświadczenie i wiedzę merytoryczną w zarządzaniu nieruchomościami lub kierowaniu pracą związaną z zarządzaniem nieruchomościami.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.
7. W przypadku odwołania Prezesa Zarządu ze stanowiska, Rada Nadzorcza może wyłonić ze swojego grona osobę pełniącą tymczasowe obowiązki Prezesa Zarządu do czasu zatrudnienia nowego Prezesa.

§ 128

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) Zawieranie umów o ustanowieniu praw do lokali, podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 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 do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej, Walnemu Zgromadzeniu.

§ 129

1. Prezes Zarządu kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni i jest Kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Postanowienia ust. 1 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 130

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd swoje funkcje wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 131

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

§ 132

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

4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 133

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Na ten okres członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność wobec Spółdzielni.
4. W razie naruszenia zakazu konkurencji Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka

Rady lub Zarządu w pełnieniu swej funkcji na okres w uchwale przewidziany. Podjęcie powyższej uchwały następuje w terminie do 30 dni od powzięcia wiadomości o naruszeniu zakazu konkurencji.

5. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu w linii bocznej.
6. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej, jak również likwidator odpowiada wobec spółdzielni za działanie lub zaniechanie, sprzeczne z ustawą lub postanowieniami statutu, chyba, że nie ponosi winy.
7. Do odpowiedzialności członków Rady i Zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy.

IV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 134

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 135

W Spółdzielni występują:

- 1/ fundusz udziałowy,
 - 2/ fundusz zasobowy,
 - 3/ fundusz wkładów budowlanych,
 - 4/ fundusz zasobów mieszkaniowych
2. Spółdzielnia może również tworzyć inne fundusze:
 - 1) inwestycyjny,
 - 2) na działalność społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo – rekreacyjną,
 - 3) świadczeń socjalnych,
 - 4) fundusz zaliczkowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
 3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie odrębnych przepisów.
 4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 i 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 136

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe spółdzielni.
2. Rozdział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
3. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 137

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo – finansowych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

§ 138

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów

i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 139

Ewentualną stratę bilansową zgodnie z art. 90 „Prawa spółdzielczego” pokrywa się z funduszy Spółdzielni według następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4) fundusz inwestycyjny.

§ 140

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Przepis ust.1 i ust.2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu i podziale Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wykląda się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 141

1. Tryb likwidacji Spółdzielni reguluje Ustawa – Prawo Spółdzielcze.
2. Roszczenia byłych członków do części funduszu zasobowego i innego majątku zlikwidowanej Spółdzielni będą zaspokajane w postępowaniu likwidacyjnym proporcjonalnie do stażu członkowskiego.

§ 142

Do czasu zarejestrowania niniejszego statutu w Sądzie Rejonowym, postanowienia dotychczasowego statutu pozostają w mocy. W razie sprzeczności między nimi a przepisami ustaw stosuje się przepisy ustaw.

§ 143

Zmiana statutu nie narusza praw nabytych członków.

§ 144

W sprawach nieregulowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – „Prawo spółdzielcze” i ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

§ 145

Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 18.09.2018 r. Uchwała nr 4/2018.

Sekretarz Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia



Przewodniczący Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

